This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.

+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.

+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.

+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

Über dieses Buch

Dies ist ein digitales Exemplar eines Buches, das seit Generationen in den Regalen der Bibliotheken aufbewahrt wurde, bevor es von Google im Rahmen eines Projekts, mit dem die Bücher dieser Welt online verfügbar gemacht werden sollen, sorgfältig gescannt wurde.

Das Buch hat das Urheberrecht überdauert und kann nun öffentlich zugänglich gemacht werden. Ein öffentlich zugängliches Buch ist ein Buch, das niemals Urheberrechten unterlag oder bei dem die Schutzfrist des Urheberrechts abgelaufen ist. Ob ein Buch öffentlich zugänglich ist, kann von Land zu Land unterschiedlich sein. Öffentlich zugängliche Bücher sind unser Tor zur Vergangenheit und stellen ein geschichtliches, kulturelles und wissenschaftliches Vermögen dar, das häufig nur schwierig zu entdecken ist.

Gebrauchsspuren, Anmerkungen und andere Randbemerkungen, die im Originalband enthalten sind, finden sich auch in dieser Datei – eine Erinnerung an die lange Reise, die das Buch vom Verleger zu einer Bibliothek und weiter zu Ihnen hinter sich gebracht hat.

Nutzungsrichtlinien

Google ist stolz, mit Bibliotheken in partnerschaftlicher Zusammenarbeit öffentlich zugängliches Material zu digitalisieren und einer breiten Masse zugänglich zu machen. Öffentlich zugängliche Bücher gehören der Öffentlichkeit, und wir sind nur ihre Hüter. Nichtsdestotrotz ist diese Arbeit kostspielig. Um diese Ressource weiterhin zur Verfügung stellen zu können, haben wir Schritte unternommen, um den Missbrauch durch kommerzielle Parteien zu verhindern. Dazu gehören technische Einschränkungen für automatisierte Abfragen.

Wir bitten Sie um Einhaltung folgender Richtlinien:

+ *Nutzung der Dateien zu nichtkommerziellen Zwecken* Wir haben Google Buchsuche für Endanwender konzipiert und möchten, dass Sie diese Dateien nur für persönliche, nichtkommerzielle Zwecke verwenden.

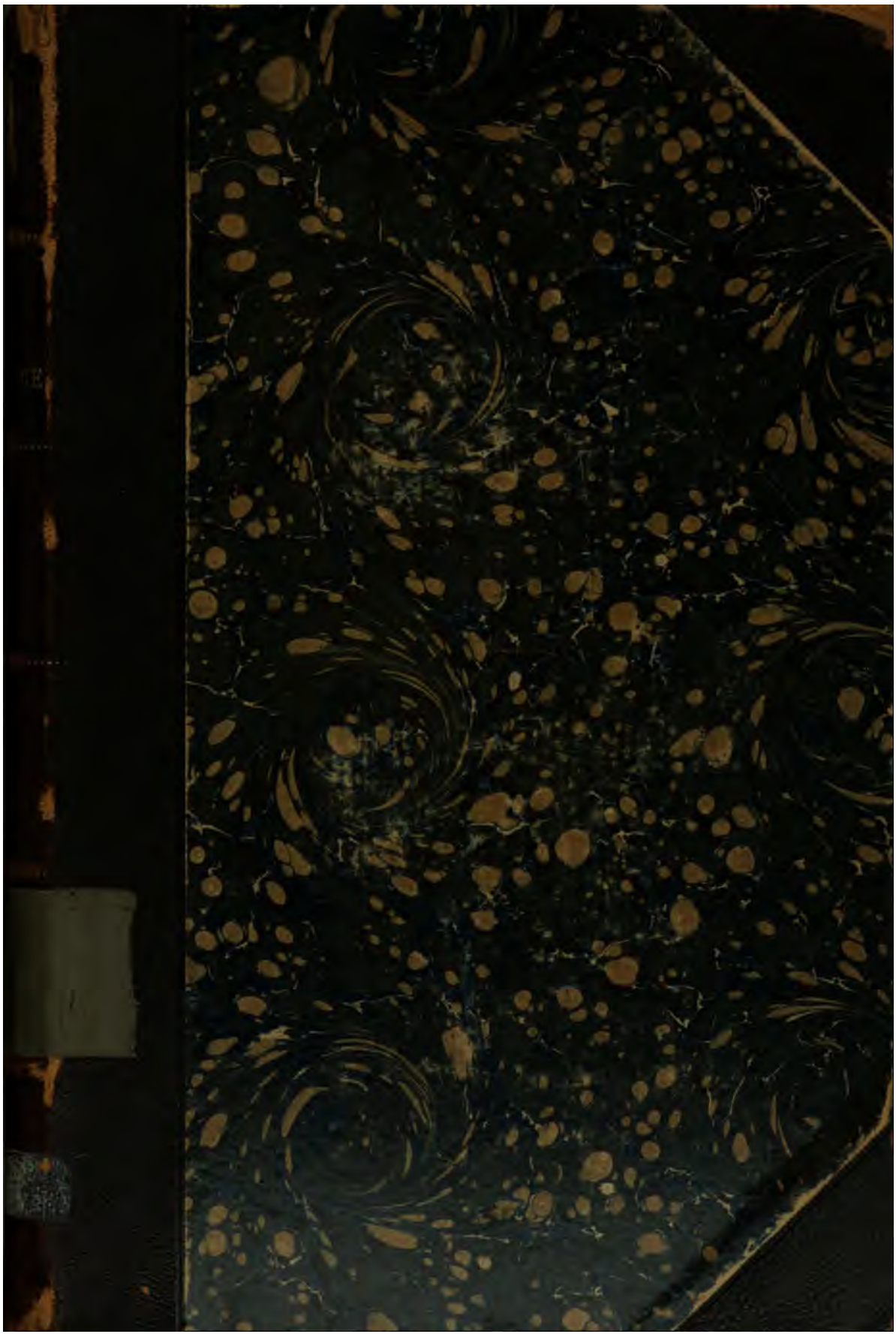
+ *Keine automatisierten Abfragen* Senden Sie keine automatisierten Abfragen irgendwelcher Art an das Google-System. Wenn Sie Recherchen über maschinelle Übersetzung, optische Zeichenerkennung oder andere Bereiche durchführen, in denen der Zugang zu Text in großen Mengen nützlich ist, wenden Sie sich bitte an uns. Wir fördern die Nutzung des öffentlich zugänglichen Materials für diese Zwecke und können Ihnen unter Umständen helfen.

+ *Beibehaltung von Google-Markenelementen* Das "Wasserzeichen" von Google, das Sie in jeder Datei finden, ist wichtig zur Information über dieses Projekt und hilft den Anwendern weiteres Material über Google Buchsuche zu finden. Bitte entfernen Sie das Wasserzeichen nicht.

+ *Bewegen Sie sich innerhalb der Legalität* Unabhängig von Ihrem Verwendungszweck müssen Sie sich Ihrer Verantwortung bewusst sein, sicherzustellen, dass Ihre Nutzung legal ist. Gehen Sie nicht davon aus, dass ein Buch, das nach unserem Dafürhalten für Nutzer in den USA öffentlich zugänglich ist, auch für Nutzer in anderen Ländern öffentlich zugänglich ist. Ob ein Buch noch dem Urheberrecht unterliegt, ist von Land zu Land verschieden. Wir können keine Beratung leisten, ob eine bestimmte Nutzung eines bestimmten Buches gesetzlich zulässig ist. Gehen Sie nicht davon aus, dass das Erscheinen eines Buchs in Google Buchsuche bedeutet, dass es in jeder Form und überall auf der Welt verwendet werden kann. Eine Urheberrechtsverletzung kann schwerwiegende Folgen haben.

Über Google Buchsuche

Das Ziel von Google besteht darin, die weltweiten Informationen zu organisieren und allgemein nutzbar und zugänglich zu machen. Google Buchsuche hilft Lesern dabei, die Bücher dieser Welt zu entdecken, und unterstützt Autoren und Verleger dabei, neue Zielgruppen zu erreichen. Den gesamten Buchtext können Sie im Internet unter `http://books.google.com` durchsuchen.



HARVARD UNIVERSITY

LIBRARY OF THE GRADUATE
SCHOOL OF DESIGN

Die

Wohnungsfrage

von

Dr. Eugen Jäger,
Mitglied des Reichstags und der Bayerischen Kammer der Abgeordneten.

Erster Band.

Berlin – 1902.
Verlag der Germania, Actien-Gesellschaft für Verlag und Druckerei.

HARVARD UNIVERSITY
The Library of the
Graduate School of Design
Transf. from Social Ethics Lib. via [illegible]
28 April 1909
Harvard University.
Dept. of Social Ethics.
(2 vols)

HD
7287
J17
e. 2

Inhaltsverzeichniß.

Die Thatsachen der Wohnungsnoth. Allgemeines. Die Untersuchungen des Vereins für Sozialpolitik 1886. Miquel über die Gesammtergebnisse. Aus der Wohnstatistik. Die allgemeinen Verhältnisse des Städtebaues. Die Behausungsziffer und ihr Wachsthum. Wohndichtigkeit 7. Verhältniß der Zunahme der Wohngebäude zur Zunahme der Bevölkerung. Kellerwohnungen, normalbewohnte Häuser. Miethkasernen. Vermehrung der großen Anwesen. Die Wohndichtigkeit in umgekehrtem Verhältniß zur Wohnungsgröße. Verhältniß der Wohnungen mit heizbaren Zimmern. Verhältniß ihrer Bewohner, Unterschied zwischen Osten und Norden, Süden und Westen. Die Zustände in Berlin 10. Die Zustände in München 14, ständige Miethsteigerung, die Herberge. Wohnverhältnisse der bayerischen Eisenbahner 19. Zustände in Nürnberg, in Karlsruhe, Stuttgart, Frankfurt a. M., Straßburg, Hamburg, im westfälischen Industriebezirke. Göhre über die Arbeiterwohnungen in Chemnitz 29. Die Wohnungen der Heimarbeiter im Sonnenberger Industriebezirk in Thüringen. „Ein Gang durch Jammer und Noth" 34.

Die Untersuchung über das Wohnwesen in Basel. Wirthschaftliche Ursache für die Aft rvermiethung. Der Wohnraum um so theurer, je kleiner und schlechter die Wohnung. Die Wohnungsuntersuchung der Stadt Bern 42, besonders im Vergleich der 3 sozialen Schichten. Das Wohnwesen in Wien und Oesterreich 51. Wohnungselend daselbst, Zusammenhang zwischen Wohnung und Sterblichkeit. Wohnungselend in Paris. (Italien, Campagna, Neapel, Palermo.)

Die Miethpreise der Arbeiterwohnungen, 65. Die Wohndichtigkeit im umgekehrten Verhältniß zur Wohnungsgröße. Miethpreise aus Großstädten. Verhältniß zwischen Miethe und Einkommen. Das Schlechteste am theuersten.

Die Wohnungsnoth auf dem Lande, 70. „Die Sittlichkeit auf dem Lande." Sittliche Verwahrlosung der ländlichen Arbeiterbevölkerung durch unzureichende Wohnungen. Je weiter nach Osten, je schlimmer. Trakehnen. Die Ziegelarbeiter. Mettlach.

Zusammenfassung und Ursachen der Wohnungsnoth, 75. Massencharakter der modernen Wohnungsnoth. Mangel an Kleinwohnungen, schlechter Zustand derselben und überhohe Preise. Die zwei spezifischen Ursachen der modernen Wohnungsnoth: Wachsthum der Städte, Zurückbleiben der Wohnungsproduktion. Lieber schlechte Wohnungen als sonstige Herabdrückung der Lebenshaltung. Schmoller über die Hauptursachen der Wohnungsnoth. Haupt-Nothstände, 39: 1. großer Mangel an Kleinwohnungen, 2. das Schlafgängerwesen, 3. starke Ueberfüllung der Wohnungen, 4. überhohe Miethpreise.

Bedeutung der Wohnungsfrage für unser Volk, 91. Beaconsfield. Wirkung auf das Familienleben, auf die Sittlichkeit, Trunksucht, Sterblichkeit, ansteckende Krankheiten und Tuberkulose, Alkoholismus, Wehrkraft. Gnauck-Kühne über das Schlafstellenwesen. V. A. Huber. Die Wohnungsreform eine Kulturaufgabe erster Ordnung.

Die Wohnungsgesetzgebung im Auslande, 104. Die Vereinigten Staaten Nordamerikas. Rußland. Oesterreich. Italien (Zustände im alten Rom). Schweiz (Untersuchungen von Winterthur und St. Gallen). Dänemark. Frankreich, Herrschaft des freien Spiels der Kräfte, Thür- und Fenster-Steuer, Unwirksamkeit der Wohnungsgesetzgebung aus Mangel an staatlichem Zwang. Belgien, 113. Untersuchungen von 1843. Eingreifen der Regierung mittelst der staatlichen Sparkasse, die Baugenossenschaften Darlehen gibt.

Wohnungsnoth und Wohnungsgesetzgebung in England. 119. Wohnungselend. Untersuchungen von 1814, Saftesbury, Slums, General Booth. Umschwung des öffentlichen Geistes, Demokratisirung des Wahlrechts, Gemeinde-Sozialismus. Wahlreform von 1832. Ihre Wirkungen auf die Sozialreform. Das englische Wahlrecht. Das Ortsverwaltungsgesetz von 1888. Der Londoner Grafschaftsrath. Die Gesundheitsgesetzgebung, 127. Das Gesetz von 1875 und von 1891. Die Wohnungsgesetzgebung. Niederreißen ungesunder Quartiere und Aufbau neuer. Entschädigungs-Grundsätze. Das Gesetz von 1890. Der Begriff Arbeiterwohnung. Das Enteignungsrecht. Boundary Street-Improvement, 134. Birmingham, Manchester, Glasgow, Liverpool. Das Schlafgängerwesen, 138. Common lodging-houses. Das Newtonhause. Gesetzliche Erleichterungen für den Erwerb von Kleinhäusern. Die Thätigkeit der reinen Selbhilfe. Baugenossenschaften der Arbeiter. Kapitalistische Baugesellschaften und Stiftungen. Ihre wohlthätige Wirkung auf die Arbeiter. Wirksamkeit der Nächstenliebe.

Die Wohnungsfrage in Deutschland bei den Regierungen und Parteien, 148. Mittelalterliche Wohnungszustände. Die Wohnungsfrage in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Rodbertus. A. V. Huber, die latente Genossenschaft. Die Wohnungspolitik des jungen Liberalismus, laisser faire, 151. Schultze-Delitzsch. Reine Selbsthilfe. Die Manchesterlehre. Volle Entfesselung des Kapitalismus. Stellung der Sozialdemokratie zur Wohnungsfrage. Reine Staatshilfe. Stellung der Sozialdemokratie zur Sozialreform. Schippel, Bebel, „großer Kladderadatsch", 156. Engels und seine Schrift zur Wohnungsfrage: die bürgerliche Gesellschaft kann dieselbe nicht lösen. Vermittelung zwischen Liberalismus und Sozialdemokratie. Gleichgewicht zwischen den Sonderinteressen des Einzelnen und den Interessen der Gesammtheit. Verbindung von Selbsthilfe mit öffentlicher Hilfe (Schäffle

über die Unduldsamkeit der Manchester-Partei). Wandlung in der Wirthschaftspolitik des Liberalismus, 163. Die Katheder-Sozialisten und ihr erstes Auftreten, der Verein für Sozialpolitik, Miquel über die Nothwendigkeit gesetzgeberischer Hilfe nationalliberale Geständnisse über ihre Wirthschaftspolitik, 165) Wandlung in der Haltung der Sozialdemokratie. Kampf zwischen der alten revolutionären Partei und der reformerischen Richtung. Engels, Bebel, Cohn. Streit zwischen Singer und Wurm über die Baugenossenschaften, 170. Gemeinde-Programm der Sozialdemokraten der Provinz Brandenburg. Gemeindeprogramm der sächsischen Sozialdemokraten, der Münchener sozialdemokratischen Partei, der Hamburger Sozialdemokraten. Die öffentlich rechtliche Beschränkung des Privateigenthums keine spezifisch sozialdemokratische Forderung.

Die Vorschläge von Schäffle und Lechler, 175: nationale Wohnungsreform, Organisation des Wohnungsbaues durch Staats- und Reichshilfe, staatliche Bau-Pfandbrief-Anstalten. Die Vorschläge von M. Brandts, 178: das Einfamilienhaus und Kleinhaus, Aufgaben der Städte, Aufgaben des Staates zur Flüssigmachung großer Mittel für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Begriff der gemeinnützigen Baugesellschaft. Liebrecht über Brandt's Vorschlag: („Nationale Ansiedelung und Wohnungsreform" von Latsch und Teudt, Dezentralisation der Industrie und Hemmung der Großstadtbildung durch ländliche Massenansiedelung mit ausgiebiger Staatshilfe. Industrie-Wohnstraßen) Beschlüsse des Delegirtentages der katholischen süddeutschen Arbeiter-Vereine, 186, des Delegirtentags der evangelischen Arbeiter-Vereine.

Die Wohnungsfrage in Bayern, 188. Antrag des Centrums. Die Wohnungsfrage in Preußen, Antrag Hitze-Weihe über Arbeiter-Rentengüter. Die Wohnungsfrage im Reichstage. Antrag Hitze-Pichler. Antrag der evangelischen Arbeiter-Vereine. Verhandlungen vom Januar 1901. Der Verein „Reichswohnungsgesetz"; sein Programm. Die preußischen Wohnungserlasse vom 19. März 1901. Ihr Inhalt und Kritik derselben.

Ansprüche von Gesundheit und Sittlichkeit an die Wohnungen, 203. Luftraum, Lichtzufuhr, Aborte, Ansprüche in den verschiedenen Gesetzgebungen u. s. w. Kellerwohnungen.

Die amtliche Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht, 208. Ihre Nothwendigkeit, ihre dreifache Aufgabe. Wohnungskommission, gemeindlicher und staatlicher Wohnungsinspektor. Städtisches Wohnungsamt mit Wohnungsstatistik und Wohnungsnachweis. Die freiwillige Wohnungsinspektion. Ihr Vorbild in Straßburg, Elberfeld, Köln, Essen. Die Aufgaben der Wohnungsinspektion in Zürich.

Polizeiliche Vorschriften über Wohnwesen und Wohnungspflege, 217. Ihr Umfang und Inhalt. Hessen, Hamburg, Elsaß, Preußen. Württemberg, Baden, Sachsen, Bayern. Verordnung der Regierung von Düsseldorf 895, Verordnung der preußischen Regierung über die Unterbringung von Arbeitern in Massenquartieren 1901. Das hessische Gesetz 1893, 222. Die Hamburger Wohnungspflege 1899. Die Dresdener Wohnungs-Verordnung 1898. Das sächsische Baugesetz 1900. Die bayerische Verordnung von 1901, 227. Der Baseler Wohnungsgesetzentwurf. Die Weiterbildung der staatlichen und städtischen Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht. Der ergänzende Wohnungsbau.

Aeußere und innere Einrichtung der Arbeiterwohnungen, 231. Die verschiedenen Häusertypen. (Zentralstellen für Baupläne, für Gründung von Baugenossenschaften, Kauf- und Miethverträge u. s. w.) Einfamilienhaus, Doppelhaus, vierfaches Haus, Reihenhaus. Vorschriften über Zimmergröße, Küche, Aborte, Stall, Keller, äußere Architektur und Vorgarten. Hauseintheilung und Miethpreis. Schwabe'sches Gesetz. Die Meyer'sche Stiftung in Leipzig. Ihre Hauseintheilung. Einfamilienhaus und Massen-Miethhaus. Vorzüge des Einfamilienhauses. Deutsche und Engländer. Das zentralisierte große Haus, besonders für Ledige in den Großstädten. Arbeiterviertel. Innere Einrichtung der Arbeiterwohnungen, Schonung der Wohnung, Erziehung zur Werthschätzung einer besseren Wohnung

Der Kleinwohnungsbau, 244. Wer soll bauen? Wohnungsbau durch die Gemeinde. Organisation der Wohnungsbedürftigen durch Selbsthilfe unter Mitwirkung von Staat, Gemeinde und Gesetzgebung. Eigenthums- oder Miethhaus? (Die Arbeiterstadt in Mülhausen.) Der Arbeiter als „Haustyrann." Erfahrungen zu Gladbach, Basel, u. s. w.

Der Bau von Arbeiterwohnungen durch Arbeitgeber, Gemeinden und Stiftungen, 250. Der Wohnungsbau durch Arbeitgeber. Die preußischen Staatsbergwerke und die anderen Verwaltungen. Ihre Bedingungen für Baudarlehen. Sachsen, Württemberg, Baden. Bedingungen der bayerischen Eisenbahnverwaltung, die Bau-Genossenschaften der bayerischen Eisenbahner. Thätigkeit der Reichsverwaltung, der Großindustrie. Der Wohnungsbau durch die Gemeinden Düsseldorf, Freiburg (die Freiburger Beurbarungs-Gesellschaft), Bern. Oeffentliche Logierhäuser. Das Vorbild Englands.

Der gemeinnützige Wohnungsbau, 265. Seine Kennzeichen. Nothwendigkeit seiner Prämiierung durch Unterstützung aus öffentlichen Mitteln. Brandts über den gemeinnützigen Wohnungsbau. Festhaltung der wirthschaftlichen Grundlage des Unternehmens.

Der gemeinnützige Wohnungsbau durch Gesellschaften, Genossenschaften und Stiftungen, 269. Entwicklung des Genossenschaftswesens. Schultze-Delitzsch als Hinderniß der Theilhaft. Stellung der Sozialdemokratie. Standesstolz des Arbeiters. Baugenossenschaften, Bau- und Sparvereine. Verwaltung im Ehrenamt. Beschränkungen bei Uebergang der Häuser zum Eigenthum. Liebrecht über die Baugenossenschaften. Betheiligung der Arbeitgeber für ihre Arbeiter. Beamten-Baugenossenschaften. Bauschwindel. Der genossenschaftliche Bau von Eigenhäusern mit Beschränkung der Rechte des Eigenthümers. Die Genossenschaft mit Gemeinbesitz und Gemeinverwaltung der Häuser als Ziel der Entwicklung. Die beiden Verbände der Baugenossenschaften. Verbreitung der Baugenossenschaften. Thätigkeit der Konsumvereine in England und Hamburg. Arbeiterheim in Bielefeld. Vereine in München, Ostheim bei Stuttgart, Meyer'sche Stiftung in Leipzig: der Miethzins $^1/_7$ des Einkommens. Die Baugenossenschaften in der Rheinprovinz.

Mitwirkung der Gemeinden beim gemeinnützigen Wohnungsbau, 285. Art der Mitwirkung und Beispiele. Rückkaufsrecht. Verbürgung für die zweite Hypothek. Die englische Bauleihe. Das Erbbaurecht, 293. Mannheim, Leipzig. Erbbau-Verträge und Bedingungen zu Frankfurt a. M. Der Gemeinde-

Sozialismus, 302. England. Nordamerika. Aufgaben des Gemeindesozialismus als Kulturfaktor. Seine Anwendung auf die verschiedensten Gebiete. Die wichtigsten wirthschaftlichen Forderungen des Gemeindesozialismus. Der Volkspalast in Ost-London.

Die öffentlichen Sparkassen und der gemeinnützige Wohnungsbau, 307. Die Sparkasse als Volks-Hypothekenbank. Neuere Reformbestrebungen. Die belgische Staatssparkasse. Beispiel einiger Städte. Verfahren in Hannover und der Rheinprovinz. Arbeiterwohnungen eine gute Kapitalanlage. Vorschläge des Rheinischen Vereins zur Beleihung von Arbeiterwohnungen durch Sparkassen, durch ihren Reservefonds und die jährlichen Ueberschüsse. Ueberschreitung der Mündelsicherheit. Umfassende Wirkung der Bezirkssparkasse zu Homburg-Pfalz.

Der gemeinnützige Wohnungsbau und die öffentlichen Versicherungen, besonders die Invalidenversicherung, 315. Allmäliges Wachsthum dieser Thätigkeit der Invalidenversicherung. Renten- und Kontrollestellen zur Lokalisierung der Aufsicht. Die Unfallversicherung, die Krankenkassen. Oestereich. Thätigkeit der Versicherungsanstalt Hannover.

Förderung des Kleinwohnungsbaues durch Ermäßigung der öffentlichen Steuern und Gebühren, 324. Begriff des Kleinwohnungsbaues in England, Frankreich. Erleichterungen in Oesterreich, England, Belgien, Dänemark, Hamburg, Preußen. Anlage der Grund- und Haussteuer nach dem gemeinen Werthe. Bayern. Ermäßigung der Besitzwechselgebühr. Verkehrte Anlage der Straßen- und Kanalbeiträge.

Die sozialpolitische Bedeutung der Baugenossenschaften, 333. Wachsthum des eigenen Kapitals. Einwirkung auf den Wohnungsmarkt. Erzieherische Wirkung. Verwaltung im Ehrenamt. Liebrecht über die Arbeiterbaugenossenschaften. Die unseßhaften Arbeiter. Schwerer Schaden für den Arbeiterstand durch die abwehrende Haltung der Sozialdemokratie.

Die Erbauung von Arbeiterwohnungen auf dem Lande, 340. Ansiedelung durch Vereine, Genossenschaften und Sparkassen. Mangel an landwirthschaftlichen Arbeitern Vergleich der Lebenshaltung der groß-, mittelstädtischen und Landarbeiter. Wirkung der Sparkassen und Raiffeisenvereine. Die landwirthschaftlichen Berufsgenossenschaften. Württemberg, Ostelbien. Arbeiter-Rentengüter. (Die preußische Rentengutsgesetzgebung). Die Versuche sie für Arbeiter-Rentengüter zu verwenden. Antrag Hitze-Weihe. England.

Druckfehler.

Auf Seite 255 Zeile 6 v. u. lies Laim statt Laien.

Die Thatsachen der Wohnungsnoth.

Allgemeines. Die Klagen über schlechte Wohnungen und Wohnungsnoth sind schon alt, haben sich aber mit dem raschen Wachsthum der Industrie und besonders der Städte auch in Deutschland seit Jahrzehnten stark vermehrt. Die ersten eingehenden Untersuchungen hierüber wurden vom Verein für Sozialpolitik 1886 für einige Großstädte, besonders für Berlin, Breslau, Leipzig, Frankfurt a. M., Bochum, Elberfeld, Essen, Chemnitz, Osnabrück und Straßburg veranstaltet, verbunden mit Untersuchungen über die Wohnungszustände in Frankreich und England.*)

Die Veröffentlichung dieser Untersuchungen wurde von Miquel, damals Oberbürgermeister von Frankfurt, mit einer zusammenfassenden Einleitung versehen, in welcher er sagte: Gegenüber den Thatsachen könne nicht allgemein von Wohnungswucher gesprochen werden. Indeß fehlte es leider auch nicht an Wohnungsmißständen, welche diesen Namen voll verdienen. „In vielen Städten gibt es eine Klasse von Hausbesitzern, welche die ihnen in der Regel infolge hypothekarischer Beleihung zugefallenen Häuser für Arbeiterwohnungen einrichten und die Wohnungsnoth in einer bisweilen empörenden Weise ausbeuten, sowohl durch die Höhe der Miethpreise als durch die gänzliche Verwahrlosung der Wohnung, durch die auf alle Weise beförderte Ueberfüllung derselben, durch die geradezu wucherischen sonstigen Bedingungen des Miethvertrags."

*) Die Ergebnisse sind zusammengestellt in den „Schriften des Vereins für Sozialpolitik", Band 30 und 31, 1886, mit dem Sondertitel: „Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen in den deutschen Großstädten". Der Fragebogen, welcher den Untersuchungen zu Grunde lag, findet sich Band 31, S. 7, die heute noch werthvolle Zusammenstellung, welche Reese damals über die Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Städte machte, Band 30, S. 161—199.

Die Thatsachen der Wohnungsnoth.

Allgemeines. Die Klagen über schlechte Wohnungen und Wohnungsnoth sind schon alt, haben sich aber mit dem raschen Wachsthum der Industrie und besonders der Städte auch in Deutschland seit Jahrzehnten stark vermehrt. Die ersten eingehenden Untersuchungen hierüber wurden vom Verein für Sozialpolitik 1886 für einige Großstädte, besonders für Berlin, Breslau, Leipzig, Frankfurt a. M., Bochum, Elberfeld, Essen, Chemnitz, Osnabrück und Straßburg veranstaltet, verbunden mit Untersuchungen über die Wohnungszustände in Frankreich und England.*)

Die Veröffentlichung dieser Untersuchungen wurde von Miquel, damals Oberbürgermeister von Frankfurt, mit einer zusammenfassenden Einleitung versehen, in welcher er sagte: Gegenüber den Thatsachen könne nicht allgemein von Wohnungswucher gesprochen werden. Indeß fehlte es leider auch nicht an Wohnungsmißständen, welche diesen Namen voll verdienen. „In vielen Städten gibt es eine Klasse von Hausbesitzern, welche die ihnen in der Regel infolge hypothekarischer Beleihung zugefallenen Häuser für Arbeiterwohnungen einrichten und die Wohnungsnoth in einer bisweilen empörenden Weise ausbeuten, sowohl durch die Höhe der Miethpreise als durch die gänzliche Verwahrlosung der Wohnung, durch die auf alle Weise beförderte Ueberfüllung derselben, durch die geradezu wucherischen sonstigen Bedingungen des Miethvertrags."

*) Die Ergebnisse sind zusammengestellt in den „Schriften des Vereins für Sozialpolitik", Band 30 und 31, 1886, mit dem Sondertitel: „Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen in den deutschen Großstädten". Der Fragebogen, welcher den Untersuchungen zu Grunde lag, findet sich Band 31, S. 7, die heute noch werthvolle Zusammenstellung, welche Reese damals über die Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Städte machte, Band 30, S. 161—199.

Weiter sagt Miquel: „Nach meiner Ueberzeugung ist klar erwiesen, daß in den deutschen Großstädten für die unbemittelten Volksklassen eine ständige Wohnungsnoth in einem größeren oder geringeren Grade vorhanden ist, hervorgerufen oft und regelmäßig durch den Mangel an einer genügenden Zahl kleiner Wohnungen, immer aber durch die unverhältnißmäßige Höhe der Miethpreise für gesunde kleinere Wohnungen, und durch den dadurch bedingten Rückgriff auf ungesunde Lokalitäten und durch die davon abhängige Ueberfüllung der kleineren Wohnungen." Für einen großen Theil der Großstädte passe die Schilderung, welche für Leipzig gegeben wurde: „daß daselbst zu wenig kleine Wohnungen seien, daß die vorhandenen zu theuer, zu schlecht, ungesund und zu dicht bewohnt seien und daß dadurch die armen Familien gezwungen würden, überhaupt mit den schlechten und theuern Wohnungen vorlieb zu nehmen, in den meisten Fällen auf den Besitz einer eigenen Wohnung zu verzichten und entweder selbst in Aftermiethe oder in Schlafstellen zu gehen oder viele fremde Familienbestandtheile in die eigene Haushaltung aufzunehmen." *)

Inzwischen sind die Zustände nicht besser, sondern schlimmer geworden, weil außer kleinen und vereinzelten Polizeivorschriften im Verhältniß zum Umfang des Nothstandes fast nichts in dieser Frage geschehen ist.

Aus der Wohnstatistik. Ehe wir nun die Untersuchungen geben, welche aus einzelnen Städten und Bezirken vorliegen, müssen wir die allgemeinen Verhältnisse des Städtebaues streifen. Dabei springen sofort zwei große Thatsachen in die Augen:

1. daß der Häuserbau an sich schon hinter dem Zuwachs der Bevölkerung zurückgeblieben ist und daß

2. in den Großstädten die Zahl der großen Häuser ständig wächst.

Die Folge dieser beiden Thatsachen ist, daß die Menschen sich in wachsender Zahl in den Häusern zusammen drängen müssen, daß also die Behausungsziffer, d. h. die durchschnittliche Bewohnerschaft eines bewohnten Gebäudes, sich ständig erhöht. Das gilt besonders für die Städte in Deutschland, Oesterreich, Frankreich, Italien usw. In England, Belgien und Nordamerika wird immer noch das Ein- oder Zweifamilienhaus bevorzugt.

*) Untersuchungen des Vereins für Sozialpolitik, Band 30, Einleitung XVI.

Das Wachsthum der Behausungsziffer in den größeren deutschen Städten zeigt folgende Tabelle*):

	Es kamen auf ein bewohntes Gebäude			
	Bewohner		Haushaltungen	
	1880	1890	1880	1890
Berlin	44,9	52,6	10,3	12,3
Hamburg	16,2	20,1	3,7	4,5
Breslau	32,2	35,4	7,5	8,2
München	19,2	22,4	4,5	5,1
Dresden	32,6	27,4	7,5	6,3
Leipzig	38,6	25,4	7,7	5,4
Köln	13,5	13,9	2,8	3,0
Frankfurt a. M.	15,4	16,7	3,2	3,5
Magdeburg	26,7	27,4	5,8	6,0
Königsberg	27,7	29,5	6,1	6,4
Görlitz	23,0	22,1	5,6	5,7
Kiel	18,7	19,7	3,9	4,0
Hannover	17,9	18,5	3,8	3,9
Halle	21,3	21,9	4,7	4,8

Am stärksten ist die Behausungsziffer in Berlin gewachsen. Im Jahre 1864 betrug sie noch 33 (Stat. Jahrb. I, S. 58), dann hat sie sich von Zählung zu Zählung erhöht und betrug 1890 bereits 52,6.

Die Wohndichtigkeit der Hausgrundstücke zeigt folgende Tabelle**):

	Von je 100 bewohnten Hausgrundstücken hatten Bewohner				
	Jahr	1—10	11—20	21—50	über 50
Berlin	1880	7.4	9.9	32.2	50.5
Breslau	„	12.5	14.3	38.9	34.3
Frankfurt a. M.	„	34.5	36.5	29.0	
Mannheim	1885	32.7	30.7	29.9	6.7
Karlsruhe	„	27.6	34.1	34.8	3.5
Heidelberg	„	37.8	37.3	23.3	1.6
Freiburg	„	40.0	39.5	19.0	1.5
Basel	1888	49,2	32.6	17.1	1.1

Im Verhältniß zum Wachsthum der Bevölkerung, welche von 1880 bis 1895 in den betreffenden Städten (die Angaben eingeschickt hatten) zusammen 15,9 % betrug, ist das Wachsthum der Wohngebäudezahl erheblich zurückgeblieben. Auf ein Wohngebäude kamen i. J. 1878 durchschnittlich 13,4, i. J. 1893 14,9 Bewohner. (Stat. Jahrb. d. St. VII, 13).

*) Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, Jahrgang I, S. 60.

**) Bücher in der Wohnungs-Enquête der Stadt Basel S. 33, nach Neese im 30. Band der Schriften des Vereins für Sozialpolitik.

Wie in der Periode 1880 bis 1885 der Hausbau hinter der Bevölkerungszunahme in den einzelnen Städten zurückgeblieben ist, zeigt folgende Zusammenstellung*):

	Zunahme der Bevölkerung ‰	Zunahme der bewohnten Gebäude ‰
Berlin	172	37
Hamburg	149	45
Breslau	98	117
München	139	45
Frankfurt a. M.	129	100
Dresden	114	115
Leipzig	143	92
Bremen	53	11

In der Zählperiode 1885/90 blieb die Zunahme der Wohngebäude hinter der Zunahme der Bevölkerung zurück**):

	Zunahme der Gebäude ‰	Zunahme der Bevölkerung ‰
um 0—5 ‰		
in Stuttgart	22	22
„ Danzig	8	10
„ Aachen	14	16
„ Hannover	31	34
„ Straßburg	18	20
um 5—10 ‰		
in Elberfeld	24	31
„ Königsberg	5	14
„ Bremen	3	12
„ Mannheim	49	58
um 10—15 ‰		
in Düsseldorf	39	51
„ Kiel	54	68
um 15—20 ‰		
in Breslau	8	24
„ Essen	26	42
„ Berlin	22	40
um über 20 ‰		
in Metz	0,7	23
„ Hamburg	15	42

Die bewohnten Gebäude mit normaler Höhe, d. h. bis zu zwei Stockwerken, sind verhältnismäßig am zahlreichsten in Bremen, (99 %), Kiel (90 %), Altona (86 %), Halle (79 %); sie erreichen nicht die Hälfte der Gebäudezahl in Berlin (29 %), Breslau (43 %), Görlitz (45 %) 2c. Die Gebäudezahl mit höheren Stockwerkslagen

*) Stat. Jahrb. d. St. I, 57.

**) Stat. Jahrb. d. St. III, 22.

nimmt von Jahr zu Jahr zu. In Berlin betrug der Antheil der bewohnten Gebäude mit 4 und mehr Stockwerken 1864 15, 1875 27, 1885 42 %, in Breslau 1880 20 %, 1885 28 %. Auch die Gebäude mit Kellerwohnungen haben sich erheblich vermehrt.*) Der Antheil der Häuser mit Kellerwohnungen war**) in

	1890	1895
Berlin	56 pCt.	44,5 pCt.
Altona	55 „	
Bremen	31 „	
Breslau	14,7 „	21,1
Charlottenburg		19,0
Frankfurt O.		14,9
Halle		17,2
Lübeck	2,5	1,7

Die Zahl der Kellerwohnungen ist in

Berlin	etwa	9,1 pCt.	aller	Wohnungen
Hamburg	„	6,5 „	„	„
Breslau	„	4,1 „	„	„
Leipzig	„	2,0 „	„	„
Frankfurt a. M.	„	0,1 „	„	„
Basel	„	0,4 „	„	„

Nimmt man das Zusammenwohnen von 1 bis 5 Familien, also von etwa 5 bis 25 Personen in einem Hause als normal an, so war in den wichtigeren Städten und den einzelnen Zähljahren folgender Procentsatz der Häuser normal bewohnt***):

	1885	1890	1895
Lübeck	—	96 pCt.	95 pCt.
Köln	—	86	84
Frankfurt a. M.	83	81	—
Karlsruhe	—	72	—
Mannheim	—	—	65
Altona	—	64	—
Kiel	—	63	—
Halle	—	—	59
Hamburg	—	—	58
Frankfurt a. O.	—	—	54
Liegnitz	—	—	51
München	48	46	43
Leipzig	—	40	—
Dresden	36	35	34
Charlottenburg	—	—	33
Breslau	29	27	24
Berlin	19	17	16

*) Stat. Jahrbuch d. Städte I, S. 58.

**) Stat. Jahrbuch d. Städte III, 20; VII, 12.

***) Stat. Jahrbuch d. Städte I, 57, III, 20; VII, 11.

Die Zahl der sog. Miethkasernen, als welche man die Häuser mit über 20 Wohnungen annimmt, hat sich besonders in Berlin stark vermehrt und zwar von 1880 bis 1885 um 32, von 1885 bis 1890 um 30 %. Ihr Antheil betrug 1871 erst 16,2, 1890 bereits 31,6 % aller bewohnten Grundstücke, hat sich in diesen 20 Jahren also verdoppelt. Nach den einzelnen Zähljahren war dieser Antheil in

	1885	1890	1895
Berlin	27 pCt.	31,6 pCt.	34 pCt.
Charlottenburg	—	—	17
Breslau	13	—	18
Hamburg	—	—	8
München	2,1	—	5
Dresden	2,5	—	3

In den meisten anderen Städten ist dieser Antheil weit geringer, meist unter 1 %, am geringsten in Lübeck, wo er nur 1 ‰ ist. Mit der größeren Wohnungsanhäufung ist auch die Zahl der Grundstücke mit mehr als 50 Bewohnern wesentlich gestiegen. *)

In München ist von 1890—1895 die Zahl der Einwohner und die Zahl der Wohnungen ziemlich gleichmäßig um 16—17 % gestiegen, die Zahl der bewohnten Anwesen aber hat sich in dieser Zeit nur um 7,8 %, also nicht ganz um die Hälfte der Einwohnerzahl vermehrt. Die Behausungsziffer ist dadurch stark gewachsen und betrug

1801	22,6
1846	25,0
1871	24,2
1880	26,3
1885	28,7
1890	31,0
1895	33,5

Anwesen mit über 100 Einwohnern waren es

1885	120
1890	274
1895	402

Während die Gesammtzahl der Anwesen von 1885 bis 1895 nicht ganz um ein Drittel gestiegen ist, hat sich die Zahl der Anwesen mit über hundert Einwohnern fast vervierfacht.

*) Stat. Jahrbuch d. Städte, I (1890) 57, 61; III (1893) 20, 26; VII (1898) 11.

Noch deutlicher wird die außerordentlich starke Vermehrung der großen Anwesen in München, wenn man die Anwesen nach Gruppen ordnet, wie folgt*):

Zählung	Von je 100 Anwesen hatten Wohnungen				Zählung	Von je 100 Anwesen zählten Einwohner			
	0 5	6 10	11—20	21 u. m.		1 20	21 50	51 100	101 u. m.
1880	52,7	30,0	15,8	1,5	—	—	—	—	—
1885	50,2	29,6	17,8	2,4	1885	48,1	37,0	13,6	1,3
1890	46,8	29,4	20,1	3,7	1890	46,1	35,9	15,6	2,4
1895	43,8	28,8	22,3	5,1	1895	42,4	36,8	17,5	2,3

Man sieht hier deutlich, wie die kleineren und mittleren Anwesen im Mischungsverhältniß der Wohnungen immer mehr zurücktreten, während die größeren einen wachsenden Procentsatz einnehmen. Immer noch werden in der innern Stadt alte Häuser niedergelegt und zu einem einzigen großen Palastbau für Wohnungen und Geschäftsräume umgebaut, während in den Außentheilen der Stadt immer mehr große Häuser zum Massenwohnen errichtet werden. Nimmt man das Zusammenwohnen von 1—20 Personen in einem Hause als normal an, so ist in den Jahren 1885 bis 1895 der Procentsatz dieser Anwesen von 48,1 auf 42,4 gefallen, während die Zahl der Anwesen mit über 50 Einwohnern von 14,9 auf 19,8 % stieg, so daß diese Miethkasernen 1895 also bereits den 5. Theil aller Häuser bildeten.

Die Wohndichtigkeit, d. h. die Zahl der Bewohner auf ein heizbares Zimmer, steht in umgekehrtem Verhältniß zur Größe der Wohnungen, ist also um so größer, je kleiner die Wohnung ist. Das zeigt schon das Beispiel Berlins, wo sich im Laufe der Jahre die Zimmerzahl einer Wohnung vermindert hat, die Wohner also enger zusammenrücken mußten. In Berlin hatte durchschnittlich jede Wohnung

im Jahre	1871	2,48 Zimmer
„ „	1875	2,33 „
„ „	1880	2,29 „
„ „	1885	2,22 „
„ „	1890	2,14 „

*) Singer, die Wohnungen der Minderbemittelten in München, 1899.

Es kommen durchschnittlich Bewohner auf je ein heizbares Zimmer in Wohnungen mit nachstehender

Zahl der heizbaren Zimmer*)

	0	ohne Zubehör 1	mit Zubehör 1	2	3	4	6	8
Berlin	2,58	2,28	4,03	2,24	1,52	1,26	0,96	0,97
Hamburg	3,40	2,95	3,98	2,29	1,61	1,29	1,00	0,91
Breslau	3,37	3,91	4,36	2,22	1,62	1,39	1,10	1,01
München	2,48	3,13		2,35	1,46	1,28	0,95	1,00
Dresden	2,69	1,97	3,80	2,19	1,47	1,18	0,87	0,86
Leipzig	2,19	2,20	3,94	2,55	1,82	1,43	1,04	0,97
Köln	—	2,62		1,97	1,42	1,16	0,94	0,88
Frankfurt a. M.	2,32	2,68	3,90	2,19	1,63	1,27	0,99	0,98

Die beiden folgenden Tabellen**) zeigen für einzelne Städte

1. wie sich die Wohnungen nach ihrer Zimmerzahl auf die sämmtlichen Wohnungen der Stadt vertheilen,

2. wie sich die Einwohner nach der Größe bzw. Zimmerzahl ihrer Wohnungen auf die Gesammt-Einwohnerschaft der Stadt vertheilen.

Auf je 1000 bewohnte Wohnungen kommen solche mit folgender Zahl heizbarer Zimmer:

	0	1 ohne Zubehör	1 mit Zubehör	2	3	4	5	6 und mehr
Berlin	11,5	496,7		273,5	110,2	46,2	26,2	35,6
Breslau	1,1	396,1	112,8	281,7	119,3	40,0	24,5	25,3
Dresden	1,4	38,2	442,7	249,1	129,9	57,8	30,7	50,3
Frankfurt a. M.	—	49,3	73,6	292,6	267,0	133,7	90,5	93,2
Hamburg	3,5	8,0	243,4	318,0	227,4	98,7	41,6	59,5
Hannover	3,1	12,5	387,0	320,3	138,5	55,2	33,0	50,8
Königsberg	1,2	13,9	549,0	230,2	101,2	48,7	24,3	31,4
Magdeburg	3,3	540,7		223,7	110,5	53,8	29,8	38,1
Mannheim	47,2	60,9	288,1	281,9	121,5	70,0	46,8	83,6
München	3,7	99,2	218,1	277,9	214,6	98,4	44,2	43,8

*) Stat. Jahrbuch d. St., I, (1890) 75.

**) Stat. Jahrbuch VII, 60, 61.

Von 1000 Bewohnern wohnten in Wohnungen mit folgender Zahl heizbarer Zimmer:

	0	1 ohne Zubehör	1 mit Zubehör	2	3	4	5	6 und mehr
Berlin	6,4	437,4		295,2	119,7	55,1	33,2	52,8
Breslau	0,8	326,6	116,6	300,5	132,5	49,8	32,7	40,3
Dresden	0,8	24,9	393,0	271,0	137,8	63,8	35,7	72,9
Frankfurt a. M.	—	21,9	50,6	263,2	283,2	147,1	103,6	130,5
Hamburg	2,4	2,9	203,4	315,3	235,7	107,0	49,1	84,1
Hannover	1,3	3,9	346,9	326,9	148,0	61,5	38,5	73,1
Königsberg	0,8	7,6	533,0	219,4	103,1	56,4	31,0	48,7
Magdeburg	2,1	491,3		233,4	118,6	62.7	36,8	55,2
Mannheim	43,2	33,4	253,7	281,6	131,8	80,5	54,2	121,5
München	2,2	54,7	191,7	277,4	238,5	171,9		63,5

Diese beiden Tabellen zeigen, daß weitaus der größte Theil unserer Großstadtbewohner Wohnungen mit 1 und 2 Zimmern inne hat, also in sehr beschränkten Verhältnissen wohnt. In Berlin, Breslau und Magdeburg hat fast die Hälfte der Stadtbewohner — über 40 pCt. —, in Königsberg sogar über die Hälfte (53 pCt.) der Gesammt-Einwohnerschaft nur Wohnungen mit je einem Zimmer. Unter 1000 Bewohnern wohnen in Wohnungen mit 1 und 2, darunter auch unheizbaren Zimmern,

in Berlin	738
„ Breslau	742
„ Dresden	688
„ Frankfurt a. M.	335
„ Hamburg	523
„ Hannover	679
„ Königsberg	760
„ Magdeburg	726
„ Mannheim	610
„ München	524

Verhältnißmäßig günstig liegen die Zustände in jenen Städten, wo man die Wohnungen mit 1—3 Zimmer zusammen zählen muß, um die Hälfte der Gesammtbevölkerung oder etwas darüber zu erhalten. Von 1000 Bewohnern wohnen in Wohnungen mit 1—3 Zimmern in

Frankfurt a. M.	617
Hamburg	757
Mannheim	741
München	762.

Durchweg zeigt sich bei diesen Betrachtungen, daß die Wohnungszustände nach dem deutschen Osten und Nordosten hin schlechter werden, daß sie im Süden und Westen verhältnißmäßig besser sind, wie im Nordosten. Einige Städte, besonders Frankfurt, zeichnen sich durch eine größere Zahl von Wohnungen mit größerer Zimmerzahl aus.

Was das Wohnungswesen einzelner Städte betrifft, so liegen umfassende Untersuchungen mit einem mehr oder weniger amtlichen Charakter nur von Basel und Bern vor; alles Andere sind Theiluntersuchungen, aber durch ihre große Anzahl und durch die Gleichartigkeit der sozialen Ergebnisse ebenfalls von großem Werthe. Wir werden von den wichtigeren das Wichtigste herausheben und bei den Untersuchungen aus jenen beiden Schweizer Städten eingehender verweilen.

Die Zustände in Berlin. In Berlin wohnten i. J. 1880 0,9 % der Gesammtbevölkerung in nichtheizbaren Räumen, 43,8 % in Wohnungen mit nur einem heizbaren Zimmer, 27,7 % in Wohnungen mit zwei heizbaren Zimmern (d. h. Stube und Küche); 72,4 % der Gesammtbevölkerung wohnte in diesen kleinen und kleinsten Wohnungen. Nun kommt dazu aber noch die Ueberfüllung der meisten dieser Wohnungen, sowohl durch die eigene Familie, wie durch fremde Personen, sogenannte Schlafleute. Nimmt man eine Wohnung als überfüllt an, wenn

ein heizbares Zimmer über 6,
zwei heizbare Zimmer über 10

Bewohner haben, so waren in Berlin 1880 von 198,640 Wohnungen 22,890 überfüllt. Nimmt man aber schon Ueberfüllung an, wenn mehr als 2 Personen in einem heizbaren Zimmer und mehr als 4 Personen in zwei heizbaren Zimmern wohnen, so wohnt in Berlin über ein Drittel der Bevölkerung in überfüllten Wohnungen.*)

---

*) In Breslau betrug die Zahl der Kleinwohnungen mit weniger als 3 heizbaren Zimmern 4/5 aller Wohnungen und beherbergte 3/4 aller Einwohner.

Die sozialdemokratische Partei hatte in Berlin i. J. 1892 eine Arbeiter-Sanitäts-Commission gebildet, welche die Arbeiter-Wohnungen untersuchte. Der Fragebogen, den der Berliner „Vorwärts" (sozialdemokratisch, 1892, Nr. 286, 2. Beilage) veröffentlichte, beschränkte sich in 22 Fragen auf die allgemeinen Zustände der Wohnungen und Häuser, erstreckte sich also nicht auf die Ausmessung der Räume. Das Bild wäre sonst noch weit trüber geworden. Aus den Ergebnissen der Untersuchungen heben wir nach der obigen Nummer des „Vorwärts" nur Weniges hier heraus:

Im Hause Invalidenstraße 126:
aus zwei Stuben und Küche bestehende Wohnung. Die erste Stube ist vermiethet; in der zweiten 1½ Meter breiten schläft die Mutter auf dem Sopha; in der Küche ohne Fenster schlafen der Vater und ein Kind in einem Bett. Ebenfalls im dritten Stockwerk eine Wohnung, bestehend aus einer Stube und Küche. Die Stube ist an drei Schlafburschen vermiethet. In der einfenstrigen, nach dem Hof hinausgehenden Küche hausen vier Personen, drei Erwachsene und ein 13jähriger Knabe; zur Nachtruhe haben sie ein Bett, ein Sopha (in fürchterlichem Zustande) und einen Sophakasten.

Im Hause Waldemarstraße 59 liegt auf dem zweiten Hofe rechts 1 Treppe eine Wohnung, bestehend aus zwei heizbaren und einem nicht heizbaren Raume; 5 Bewohner haben 3 Betten und 1 Schlafsopha. Die Wohnung, die obenein feucht ist, liegt über den Aborten, dem Pferdestall und einer Remise. Eine Küche existirt nicht, in den beiden größeren Zimmern wird gekocht und geschlafen. Von unten der Duft aus dem Pferdestall und den Aborten, von oben die Nässe des Daches (ein Bodenraum liegt nicht dazwischen): so erscheint das Ganze eher zum Hühnerstall oder Taubenboden denn zur menschlichen Wohnung geeignet.

Im Hause Raunynstr. 57 liegt im Keller eine Wohnung, durch eine Bretterwand in 2 Räume getheilt, deren kleiner nicht heizbar ist. Dahinter liegt die Küche, welche feucht ist, und in welcher 1 Bett für 2 Personen steht. Der ganze Keller liegt von der Straße bis zum Hofe voller Lumpen.

Man glaube nicht, daß diese Zustände vereinzelt sind. Die Zahl der nicht heizbaren, aber trotzdem als Wohnung dienenden Zimmer z. B. ist in Berlin erschreckend hoch. Das letzte „Statistische Jahrbuch der Stadt Berlin" führt rund 666000 Wohnzimmer auf, darunter rund 602000 heizbare und 64000 nicht heizbare, also beinahe 10 nicht heizbare unter je 100 Zimmern. Speziell in Kellern liegen rund 47000 Zimmer, darunter 39000 heizbare und 8000 nicht heizbare, also mehr als 15 nicht heizbare unter je 100 Zimmern.

Es ist selbstverständlich, daß auch all' die anderen Mißstände, die einer Wohnung anhaften können, sich bei diesen billigen Wohnungen, auf die der Proletarier angewiesen ist, sammt und sonders und in verstärktem Maße finden. Die Aborte finden sich in diesen Häusern fast nirgends so, wie sie sein sollen. Entweder sind zu wenig da, oder sie sind zu unsauber.

Im Hause Invalidenstraße 126 sind für etwa 25 Haushaltungen 4 enge und dunkle Aborte. Reichenbergerstraße 120 müssen sich 16 Haushaltungen mit 4 Aborten begnügen, die unsauber sind, weil sie viel benutzt werden, und keine genügende Reinigung aufweisen. Wasserthorstraße 37: 3 ganz unsaubere finstere Aborte für 23 Familien mit etwa 150 Personen und für 20 Arbeiter einer Fabrik und einer Schlosserei. Louisenufer 18: 1 Abort ohne Luftzutritt und Dunstrohr für 6 Familien mit 50 Personen. Spülung mangelhaft. Johanniterstr. 12: 3 Aborte für 16 Familien mit 70 Personen und Aftermiethern. Britzerstr. 1: 5 unsaubere Aborte für cirka 110 Hausbewohner, 40 Fabrikarbeiter beiderlei Geschlechts und Schlächterpersonal.

Bei all diesen Häusern handelt es sich immer um die Seitenflügel oder Quergebäude, also um diejenigen Wohnungen, die von den Besitzlosen bewohnt werden. In den Vorderhäusern sieht es überall besser aus. Louisenufer 18: im linken Seitenflügel haben 6 Familien 1 Abort und im rechten Seitenflügel immer noch je drei Familien 1 Abort, während sich im Vorderhause in jeder Wohnung ein besonderer Abort befindet. Auf die Pissoire legen die Hausbesitzer noch viel weniger Werth als auf die Aborte. Gereinigt werden sie selten, obwohl sie den Miethern in die Wohnungen und den Arbeitern in die Werkstätten hineinstinken. Mit gleicher Sparsamkeit behandeln die Hausbesitzer ihre Müllkästen. Nur nicht zu oft abholen lassen: das kostet Geld und schmälert die Rente. Die Misthaufen, Mistgruben, Senkgruben u. s. w. reihen sich den Müllkästen würdig an. Alexanderstraße 26 scheint in dieser Beziehung ein Musterhaus zu sein. Aus den Pferdeställen läuft dort die Jauche direkt über den Hof, und der unbedeckte Müllkasten vermöchte einem Misthaufen Konkurrenz zu machen. Es stinkt fürchterlich und die Miether klagen, aber der Besitzer, der weit davon ist, riecht nichts und hört nichts. Beusselstraße 71 müssen die Miether auf das Lüften durch Oeffnen der Fenster verzichten, weil der Pferdedünger direkt auf dem Hofe liegt. Kaiserstraße 41 wird die Luft durch die aus den Pferdeställen kommenden Jauche ebenso verpestet. Gartenstraße 119—125 sind Haus für Haus Fuhrgeschäfte, die einen entsetzlichen Gestank verbreiten, weil der Mist überall umherliegt.

Am ärgsten ist es immer da, wo der Hausbesitzer nicht im Hause oder sogar nicht einmal in Berlin wohnt. Aus mehreren Häusern wird berichtet, daß der Verwalter bei dem im Thiergartenviertel wohnenden Besitzer vorstellig geworden ist. Geradezu haarsträubend verwahrlost sind die Häuser Gerichtsstraße 39—42, deren Besitzer in Zürich den Miethsertrag verzehrt. Die Miether versichern, wenn hier eine Seuche ausgebrochen wäre, „dann hätten sie alle ihr Todtenhemd angehabt." Schmutz, Gestank, Ungeziefer, Wände ohne Putz, mit Holz vernagelte Fenster: es ist einer Großstadt würdig.

Ja, warum wenden sich denn die Leute nicht an die Sanitäts-Kommission der Polizei u. s. w.? Das ist auch einmal geschehen, freilich bei einem anderen Hause. Zimmerstraße 37 hat nämlich einer unserer Kontrolleure den Hausbesitzer selber um Abhilfe der auf den Aborten herrschenden Uebelstände gebeten, wobei er erfuhr, daß dieser Hausbesitzer selber Mitglied der offiziellen Sanitäts-Kommission sei. Im übrigen setzte der Herr unsern Kontrolleur sofort an die Luft.

Die Bauthätigkeit kommt gerade dem Bedürfniß nach kleinen Wohnungen, wie sie die große Mehrzahl der Bevölkerung verlangt,

durchaus nicht nach, daher die große Masse der Schlafgänger. Beim Osterumzug 1900 fanden rund 1000 Familienglieder keine Wohnung und mußten die städtischen Asyle aufsuchen. Beim Oktoberumzug war es noch schlimmer. Den Mangel an kleinen Wohnungen zeigt auch der Bericht des Statistischen Amtes der Stadt. Darnach standen Anfang Januar 1900 auf 25705 Berliner Grundstücken insgesammt nur noch 1172 einzimmerige und 562 zweizimmerige Wohnungen leer, einschließlich der 54 bezw. 30 wegen Neubaues und der aus anderen Gründen leerstehenden Wohnungen.

Ueber die Zustände in einer Berliner sog. Arbeiterkaserne berichtet ein Berliner Stadtmissionär: Ich fand ein Haus von 250 Familien oder Parteien bewohnt, von welchen 17 Frauen in wilder Ehe leben, 22 Dirnen, 17 ungetraute Paare, 4 von ihren Männern geschiedene Frauen sind. Auf einem Corridor liegen 36 der kleinen Wohnungen, die Fensterscheiben sind vielfach durch Papier oder Tuch ersetzt. Wohl keine Familie hat 2 Zimmer, wenn es hoch kommt, ein Zimmer und eine Küche. Man findet in den Wohnungen 1—2 Betten, Stühle, von Sopha nichts, einen kleinen Eisenofen, sonst nichts. Dazu der ungeheure Schmutz in diesen Wohnungen. Ich fand Betten, die thatsächlich rabenschwarz waren. Ich fand zuweilen nur ein Bett für eine Familie mit 5 Kindern. Vier schlafen alsdann in dem Bette, die übrigen auf der Erde entweder auf Stroh oder auf altem Zeug. Mitunter wohnen 2 Familien, ich weiß sogar einen Fall, wo 3 Familien in einem Zimmer zusammen wohnen.*)

Wie sehr diese Zustände das allgemeine sittliche Niveau des Volkes herabdrücken, wie Kinder-Prostitution und Wohnungselend zusammenhängen, darüber äußerte sich im December 1900 ein socialdemokratisches Blatt, die „Rheinische Zeitung“:

„Der entsetzliche Jammer der Berliner Wohnungszustände, wie der großstädtischen Wohnungszustände überhaupt, trägt mit den größten Theil der Schuld an der reichen Beute, die das Laster unter den Proletarierkindern macht. Die Wohnungsnoth und das Wohnungselend verwüstet das Familienleben der Arbeiterklasse. Es ist eine statistisch konstatirte Thatsache, daß das Kost- und Schlafgängerwesen zunimmt mit der Steigerung der Miethpreise. In den Hinterhäusern der Berliner Miethskasernen vermietet fast jede Familie Schlafstellen. Bereits bei der letzten Volkszählung 1895 wurde festgestellt, daß in Berlin auf je 1000 männliche Personen 77,2, auf je 1000 weibliche 26 Schlafgänger kamen. Und wie wohnen diese Schlafgänger? 39,2 Proz. waren in Wohnungen aufgenommen, die nur aus einem Zimmer bestanden, 50 Prozent in Wohnungen von zwei Zimmern, nur 7,7 Prozent

*) Schmoller, „Mahnruf in der Wohnungsfrage“, Seite 4, bezw. 428 ff.

aller Berliner Schlafgänger finden wir in Wohnungen mit drei, nur 2,5 Prozent in Wohnungen mit vier und mehr Zimmern. Ueber welchen sittlichen Fond kann ein Kind verfügen, das bei einem derartigen engen Aneinanderwohnen der Geschlechter und den damit verbundenen Schamlosigkeiten und Roheiten groß geworden ist! Prof. Schmoller sagt von dem Schlafstellenwesen, daß es das Proletariat mit zwingender Nothwendigkeit zum Zurücksinken auf ein Niveau der Barbarei und Bestialität, der Roheit und des Rowdythums nöthige. Die Berliner Arbeitersanitätskommission, die seinerzeit diese Verhältnisse untersuchte, kommt in ihrer Denkschrift zu demselben Resultat und bezeichnet das Schlafstellenwesen für eine der Ursachen des steigenden Alkoholismus, der Zerrüttung des Familienlebens, der mangelnden Erziehung der Jugend, der Vergrößerung der Prostitution."

Die Zustände in München. Auf Anregung aus der Centrumspartei hatte im Jahre 1898 der Magistrat die Veranstaltung einer Wohnungs-Untersuchung beschlossen, das Gemeinde-Collegium aber, in dem die Hausbesitzer-Interessen und die Grundsätze des wirthschaftlichen Liberalismus vorwiegen, hat den Antrag abgelehnt und zwar mit dem Vorwande der hohen Kosten, obwohl diese nur auf etwa 7000 Mark geschätzt waren. Daraufhin hat die organisirte katholische Arbeiterschaft freiwillig eine Untersuchung veranstaltet.*)

Darnach herrscht in München nicht bloß eine Wohnungsnoth, sondern vielfach ein Wohnungselend für die Minderbemittelten. Während der Zuwachs der unselbstständig Erwerbsthätigen 1885—95 67,2 pCt. betrug, betrug der Zuwachs an kleinen Wohnungen ohne und mit 1 oder 2 heizbaren Zimmern nur 55,4 pCt. So waren denn Ende Februar für kleine Leute (1 Zimmer bis 2 Zimmer und 1 Küche) nur noch 12 Zimmer frei und unter diesen wurde z. B. für 1 Zimmer 30 Mk. (statt durchschnittlich 15 Mk.), für 2 Zimmer und Küche 42 Mk. monatlich gefordert, sie müssen also auch noch außer Betracht bleiben. So fanden denn arme, kinderreiche Familien thatsächlich vorübergehend keine für sie bezahlbare Wohnung. Von den 1351 Wohnungen mit 6551 Bewohnern, auf die sich die Enquête erstreckte, waren bei Anrechnung von 20 Kubikmeter Luftraum auf die Person 600 (44,4 pCt.) Wohnungen, und bei Anrechnung von 15 Kubikmeter 343 Wohnungen, ja bei Annahme von nur 10 Kubikmeter Luftraum noch 82 Wohnungen mit 508 Inwohnern überfüllt.

*) Das Wohnungselend der Minderbemittelten in München. Nach den Ergebnissen der statistischen Erhebungen der katholischen organisirten Arbeiterschaft Münchens dargestellt von Karl Schirmer, Arbeitersekretär. Mit 9 Tabellen. Frankfurt. 1899.

Zieht man die Zahl der Personen in Betracht, so wohnen mehr als Hälfte, 51,3 pCt., in überfüllten Räumen. 121 Wohnungen, also der 11. Theil, bestehen aus nur einem Raum, ohne jeden Nebenraum; 712 haben 2 Räume, 336 haben 3, 127 haben 4 und nur 55 Wohnungen haben 5 und mehr Räume. Diese 3353 Räume sind 2613 Zimmer, 400 Küchen, 292 Kammern, 48 Alkoven, Vorplätze und Gänge, die zum Schlafen benutzt werden. 2286 dieser Räume (2/3) sind heizbar. Der Zustand der Wohnungen ist vielfach schlecht. Eine Ladenwohnung kann bloß durch die Ladenthür gelüftet werden. Das Wasser mit Ausguß befindet sich manchmal in der Küche der Nebenpartei. „Unzählige Wanzen, Schwaben und anderes Gethier" bevölkern manche Wohnung. Ein Miether fing im letzten Jahre über 200 Mäuse. In einzelnen Fällen ist z. B. für 3 Häuser, 1 Hauptgebäude und 2 Rückgebäude, nur 1 Waschhaus mit 1 Kessel vorhanden. So muß auch die große Wäsche in der Wohnung erledigt werden. Rechnet man dazu, daß gerade in solchen Zimmern die Fenster geschlossen bleiben, damit die Kinder während der Abwesenheit der Eltern im Erwerb nicht herausfallen u. s. w., so kann man sich den Geruch solcher Wohnungen bei ungünstiger Witterung leicht denken und muß die Forderungen unterstützen, daß gerade Familien mit Kindern größeren Rauminhalt nöthig hätten, weil bei diesen Armen das Zimmer vielfach den Spielplatz zu ersetzen hat und ein Luftraum von 10 Kubikmeter für das Kind nicht genügt. Dabei mangelt es vielfach an Aborten. Bei 393 Wohnungen wurde der Abort von mehr als 10 Personen benutzt, in 14 Fällen von 30—40, in 2 Fällen von mehr als 40 und in einem Falle von 60 Personen. Die Lage der Aborte ist vielfach ungünstig. Die Wohnungen sind im Zinse gestiegen. In 320 von 566 Fällen beträgt der Miethzins mehr als 1/6 des Einkommens, ja er nimmt 1/4, 1/3 bis 1/2 in Anspruch, was bei diesen kleinen Einkommen (durchschnittlich 80 Mk. im Monat) sehr schlimm ist. Für die Aftermietherwohnungen ist die Wohnungsmiethe noch höher und das Einkommen geringer; 74 pCt. derselben beanspruchten mehr als 1/6 des Einkommens, wiewohl ihr Rauminhalt nicht größer ist als sonst. Durch die Belegung der Wohnungen mit Aftermiethern wird die Wohndichtigkeit stark vermehrt; durch diese Untervermiethungen wird aber vielfach die Erschwingung der hohen Miethkosten erst möglich, in einzelnen Fällen wohl noch ein Geschäft gemacht. Immerhin, trotz Hinzurechnung des durch Abvermiethen verdienten Betrages, ist die Einnahme der aftermiethgebenden Haus-

haltung theilweise weit niedriger als die der anderen Haushaltungen; es sind also die Minderbemittelten, die zum Abvermiethen schreiten. Welche Zustände dadurch entstehen, ergiebt die Uebersicht über die Zahl der Betten. In Aftermiether-Wohnungen mit vier Einwohnern mangelt es bereits in 34 Fällen an Betten, und unter den Wohnungen mit 9 Einwohnern ist überhaupt keine mehr, die so viel Betten wie Einwohner zeigt. In 2 Fällen schlafen 4 Personen in 2 Betten, in 15 Fällen 6 Personen in 3 Betten, aber es gibt auch Fälle, wo 7, 8 und sogar 9 Personen in 3 Betten schlafen. Auch in Wohnungen ohne Aftermiether kommen ähnliche Fälle vor. Schlecht sind die Gewerbegehilfen untergebracht, mit am schlechtesten aber die, welche in der Werkstätte schlafen müssen. Sehr ungünstige Ergebnisse zeigt ein Vergleich der Zimmergröße und Einwohnerzahl mit Einkommen und Miethpreis. Der Kubikmeter Wohnraum steigt im Preise, je kleiner und schlechter die Wohnung ist. Dabei üben manche Hausbesitzer, die zugleich Colonialwaarenhändler, Metzger u. s. w. sind, eine Art Truckſystem ihren Miethern gegenüber aus, und erhöhen dadurch noch den Miethpreis. Kein Wunder, daß im Münchener Osten, im ärmsten Stadtviertel, die Sterblichkeits-Ziffer 35, im Westen 32, in der Ludwigsstadt aber nur 22 und in der Altstadt und Maxstadt nur 19 und 17 beträgt. Daß unter den schlechten Wohnverhältnissen auch die Sittlichkeit schwer leidet, ist selbstverständlich.

Aus den Erhebungen der kathol. Arbeiterschaft seien hier noch einige specielle Wohnungsbilder herausgehoben:

Es ist ein vierstöckiges, mit dem Dachgeschoß fünfstöckiges Gebäude mit dunklem Treppenhaus, dunklen Gängen und Wohnungen, das wir betreten. In dieser Miethkaserne wohnen nicht weniger als 115 Menschen. Mehr als der dritte Theil davon, die Armen und Aermsten, wohnen im Dachgeschoß dicht gedrängt zusammen. Ursprünglich für 4 Wohnungen berechnet, dient nun dieser abgetheilte Dachraum 6 Familien mit 17 Kindern unter 4 Jahren und 5 Aftermiethern (Schlafgängern), zusammen 41 Personen als Wohnung.

Eine dieser Dach-Wohnungen, von einem Schmiedegehilfen gemiethet, besteht aus 3 Zimmern, 1 Kammer und Küche. Obwohl die 10 Köpfe starke Familie, Eltern, 7 Kinder unter 14 Jahren, die Wohnung dicht genug belegen könnten, so sind doch 1 Zimmer, die Kammer und die Küche an eine weitere Familie abvermiethet. Die Ursache hievon ist das geringe Einkommen. Der Schmied verdient nämlich 75 Mark durchschnittlich im Monat, während die Frau etwa 10 Mark beibringt. Die Wohnung allein aber kostet 40 Mark; ein geradezu horrender Preis, da oben unterm Dach, ohne Wasserleitung und Abort, bei einer Größe von 125,7 Kubikmeter Luftraum. Der Mann aber mußte sie nehmen, weil man ihn m't seinen 7 Kindern nicht leicht anderswo hineinläßt. Um sich und die Seinigen ernähren und die Miethe erschwingen

zu können, muß er sich jedoch auf 2 Zimmer beschränken. Diese sind 92,6 Kubikmeter groß und dienen nicht nur den 10, zur Familie gehörigen Personen, sondern auch noch 2 Schlafgängern als Wohn-, Koch- und Schlafraum. Für die 12 Personen sind 7 Betten, ein Kinderbett mitgerechnet, vorhanden. Ein Schlafgeher schläft auf einem Strohsack am Boden, während der andere 1 Bett mit einem Kinde theilt. Durch das Abvermiethen des einen Theils der Wohnung werden 18 Mark verdient, während die Schlafgänger zusammen 9 Mark monatlich bezahlen, so daß sich die Miethe auf 13 Mark im Monat verringert. Wie sehr aber die sittlichen und gesundheitlichen Verhältnisse bei solchen Zuständen leiden, liegt auf der Hand. Ein Luftraum von 7 Kubikmeter auf eine Person ist denn doch zu wenig, zumal die Wohnung den ganzen Tag benützt wird. Die in dieser Wohnung herrschende Atmosphäre, der Dunst ꝛc. nöthigten uns bald, diese Stätte des Elends wieder zu verlassen. Aber wo wir uns auch hinwenden mochten, überall traurige Wohnungsbilder, überall Ueberfüllung und Aftermiether und theilweise sehr bedenkliche, auf traurige sittliche Verhältnisse hinweisende Erscheinungen. Für sämmtliche 41 Personen ist 1 Abort vorhanden, Antheil von Keller, Speicher oder Waschhaus hat keine der Parteien. Der Kubikluftraum der sämmtlichen, im Dachgeschoß befindlichen Wohnungen beträgt 384,1 Kubikmeter. Es trifft sonach im Durchschnitt auf 1 Person 9,36 Kubikmeter, also noch weniger als den Zuchthäuslern gewährt wird. Der Miethpreis sämmtlicher Wohnungen macht 124 Mark monatlich, während der Verdienst der sämmtlichen Miether 392 Mark beträgt. Es muß also für Miethe mehr wie $^1/_4$ des Verdienstes aufgebracht werden.

Etwas besser sind die Verhältnisse im 4. Stocke des gleichen Hauses. Es kommen hier auf 5 Familien mit 26 Personen 452,6 Kubikmeter Luftraum, so daß auf eine Person 17,5 Kubikmeter Luftraum treffen. Das Verhältniß des Einkommens zur Wohnungsmiethe ist hier noch schlechter; $^3/_8$ vom Einkommen muß für Miethe verwendet werden. Dieses ganz abnorme Verhältniß hat sich erst seit etwa $1^1/_2$ Jahren herausgewachsen. Seit dieser Zeit ist mit dem Wechsel des Besitzers eine fortwährende, bei einzelnen Wohnungen 40 Prozent betragende Steigerung vor sich gegangen. Auch sind die Wohnungen sehr vernachlässigt und heruntergekommen. Neben ordentlichen und ehrlich sich durchschlagenden Leuten gibts in dem Hause auch dunkle Existenzen. Im Ubrigen stört sich Niemand (weder Hausherr noch Polizei) um diese tieftraurigen Verhältnisse.

In der Schmellerstraße hausen in 29 Anwesen nicht weniger wie 2648 Menschen. Während die durchschnittliche Einwohnerzahl für ein Anwesen in München 42,8 beträgt, wohnen in der Schmellerstraße mehr wie noch einmal so viel in einem Hause, nämlich 91,3 Personen. Eine Taglöhnersfamilie mit 3 Kindern hatte im ersten Stück eines Rückgebäudes ein Zimmer und eine Küche inne. Die Küche dient als Wohnraum, aber auch als Schlafraum für 2 Kinder. Im Zimmer schlafen die Eltern mit einem Kinde. Der Luftraum beider Räume beträgt zusammen 78 Kubikmeter. Die Wohnung kostet 14 Mark, da dieselbe im letzten Jahre um 2 Mark gesteigert wurde. Ein Schneidergehilfe mit einer achtköpfigen Familie bewohnt 2 Zimmer und 1 Kammer. Diese mit einem Luftraum von 14,75 Kubikmeter ist an einen „Zimmerherrn" für 8 Mark vermiethet. Das größere Zimmer (44,29 Kubikmeter) wird als Koch- und Wohnzimmer benützt und dient 3 Kindern als Schlafraum. Der andere 34,5 Kubikmeter große Raum dient der übrigen, 5 Köpfe großen Familie als Schlafraum. Daß eine derartige Ueberfüllung — kommen doch auf den Kopf nur

7 Kubikmeter Luftraum — äußerst nachtheilig auf die Gesundheit, insbesondere aber auch auf die Entwicklung der Kinder sein muß, liegt auf der Hand. Der Mann nähme ja gerne die Kammer für sich in Anspruch, aber das Einkommen und die Ausgaben für die große Familie erlauben es nicht. Er verdient, die 8 Mark, die er für die Kammer erhält, mitgerechnet, durchschnittlich 98 Mark im Monat. Die Wohnung kostet 18 Mark, bleibt 80 Mark zur Ernährung und Bekleidung für 8 Personen!

Ein anderer Familienvater ebenso mit zahlreicher Familie klagt namentlich über die Kinderfeindlichkeit der Hausherren. Er hat wegen seiner großen Kinderzahl wiederholt ausziehen müssen, obwohl er die Miethe immer pünktlich bezahlte und sich auch Steigerungen gefallen ließ. Man hat lichtscheues Gesindel lieber als die fröhlichen Kinder. Um ja keinen Anlaß zu neuer Kündigung zu geben und um den Kosten eines erneuten Umzuges zu entgehen, schickt nun der gequälte Familienvater seine Kinder, wenn sie nicht zur Schule müssen, in den Kinderhort. Dadurch steigern sich die Ausgaben um weitere 4 bis 5 Mark im Monat.

Einer der Wohnungskontrolleure berichtet von einer Wohnung eines Rückgebäudes, bestehend aus einem „Zimmer" und Kammer. Der 19 Kubikmeter große Raum hat ein Fenster, das auf einen unreinen Winkel hinausläuft. Es ist ein finsteres, feuchtes Loch, mehr Stall als Wohnung. Ein Arbeiterehepaar haust in diesen Räumen, die monatlich 12 Mark kosten.

Ein anderer bei der Arbeit verunglückter Familienvater, der eine sechsköpfige Familie zu ernähren hat, mußte wiederholt ausziehen, weil er mit der Miethe im Rückstande blieb. Er hat nun ein Zimmer unter dem Dach als Wohnraum für sich und seine Familie. Der ganze Raum mißt 14 Quadratmeter und kostet monatlich zehn Mark.

Ueber die ständige Preissteigerung der Miethen in München sagte der dortige Bürgermeister Borscht 1899 in einem Bericht zur Bildung eines Vereins zur Beschaffung von Wohnungen für Minderbemittelte:

„Der außerordentlich schwungvoll betriebene Immobilienhandel bringt es mit sich, daß die Miethpreise behufs Ermöglichung eines größeren Gewinnes beim Verkaufe von jedem der häufig wechselnden Besitzer gesteigert werden. Thatsache ist denn auch, daß in den letzten 6 Jahren die Preise aller Wohnungen, namentlich der kleineren, um etwa 30 pCt. in die Höhe gegangen sind. Eine Wohnung von zwei kleineren Zimmern mit je einem Fenster, deren Bodenfläche zusammen knapp der eines Zimmers von mittlerer Größe entspricht, ist unter 200 Mark kaum erhältlich. Eine Wohnung mit zwei größeren Zimmern und eigenem Abort, wie sie eine Arbeiterfamilie von 6 Köpfen zum Mindesten benöthigt, kostet vielfach 300 Mark und mehr. Die Folge dieser Mißstände ist, daß, wie aus der von hiesigen katholischen Arbeitervereinen veranstalteten Wohnungsenquete geschlossen werden muß, etwa 12 pCt. der hiesigen Arbeiter und der ihnen wirthschaftlich gleichgestellten Berufsarten in einer Art und Weise zusammenwohnen, die den hygienischen und sittlichen Anforderungen keineswegs entspricht und daß mindestens etwa 3 Prozent aller Wohnungen überfüllt sind." („Neueste Nachr." 1899, Nr. 227.)

Eine Eigenthümlichkeit Münchens waren die sogenannten Herbergen. Das waren Wohnanwesen mit getheiltem Stock-

werkseigenthum. Sie waren besonders verbreitet in der Ludwigsstadt (im Lechel) und im Ostende. Das Westend und die Altstadt hatten sie nicht. Die Einrichtung war sozialpolitisch werthvoll. Wenn diese Herbergen gesundheitlich mitunter auch mangelhaft waren, so wurden die Wohnungen doch meist sehr reinlich gehalten und boten den Leuten für eine geringe Summe ein eigenes Haus bezw. die Unabhängigkeit eines solchen und die Stetigkeit des Besitzes. Die Preise schwankten zwischen 800 und 1200, stiegen mitunter auch auf 2000 Gulden. Die neueren Straßendurchbrüche räumen mit den Herbergen immer mehr auf. Ihre Zahl betrug 1891 noch 491 mit 2071, 1897 nur noch 401 mit 1756 Wohnungen.*)

Wohnverhältnisse der bayerischen Eisenbahner. Ueber die Wohnungsverhältnisse der Bediensteten und Arbeiter der bayerischen Eisenbahnen hat der bayerische Eisenbahner-Verband Erhebungen gemacht und in einer Denkschrift dem Landtage unterbreitet (1899). 13000 Fragebogen wurden ausgegeben und 4056 kamen gefüllt zurück. Die Erhebung erstreckt sich also auf 4056 Wohnungen, in der Hauptsache aus dem rechtsrheinischen Bayern. Von den 4056 Wohnungsinhabern sind 544 Besitzer eines eigenen Hauses, 349 haben eine Dienstwohnung, 2638 wohnen in Miethe, 25 Familien und 227 Nichtverheirathete in Untermiethe. Von den 544 Eigenhäuschen waren 88 stark rauchig, 169 sehr feucht, 413 haben geordnete Abortverhältnisse. Nur 242 Familien (45 pCt.) hiervon leben in zufriedenstellenden Wohnungsverhältnissen, 25 pCt. haben gerade genügende, 30 pCt. ungenügende, überfüllte Wohnräume. Recht schlimm steht es um die Zahl der Betten. Bis 12 Personen begnügen sich mit einem Bett, 2 Betten für 5 Personen trifft zwölfmal zu, neunmal haben 6 Personen 2 Betten, viermal 7 Personen 2 Betten, fünfmal 8 Personen 2 Betten, zweimal haben 9 Personen 2 Betten, einmal haben 14 Personen 3 Betten. Das Wohnzimmer wird in 478 Fällen zugleich auch als Schlafzimmer benutzt. — In den Dienstwohnungen

*) Das Stockwerkseigenthum (das außer München auch sonst, aber vereinzelt in Bayern vorkam) ist durch §§ 93 und 94 des Bürgerl. Gesetzbuches aufgehoben. Das Ausführungsgesetz zu diesem Gesetzbuche bestimmt aber in Art. 182, daß die bis dahin bestehenden Einrichtungen dieser Art weiter bestehen dürfen. Neubeschaffung derart getheilten Eigenthums ist ausgeschlossen. Art. 42 des Bayer. Uebergangsgesetzes bestimmt, daß das Stockwerkseigenthum (Herbergsrecht) vom Inkrafttreten des Gesetzes ab als Miteigenthum am Grundstück gilt, mit Theilung der Benutzung und der Unterhaltspflicht. (Hänle, die Bayer. Ausführungsgesetze 1900, S. 463.)

leben $12_{,32}$ pCt. der Familien in ungenügenden Wohnräumen, $45_{,84}$ pCt. in eben genügenden. Auch hier herrscht derselbe Mangel an Betten. Dabei haben eine Reihe der Dienstwohnungen so große Mängel, daß eine periodische Revision der Dienstwohnungen für nothwendig erklärt wird. — Noch schlechter sieht es in Folge der hohen Miethen bei den 2638 Wohnungsmiethern aus, von denen 1253 in den Städten, die übrigen auf dem Lande wohnen. 25 Miether haben Aftermiether, 163 einen Zimmerherrn, 51 je 2 Zimmerherren, 13 je 3. In 168 Wohnungen sind sämmtliche Zimmer feucht, in weiteren 730 Wohnungen 1 bis 8 Wände. 554 Wohnungen sind rauchig. Ueber Ungeziefer wird viel geklagt, ebenso über den Mangel an Waschgelegenheit und Nebenräumlichkeiten. Die Abortverhältnisse lassen in rund 1000 Fällen zu wünschen übrig; in 23 Fällen wird z. B. ein Abort von 30 bis 40, in drei Fällen von 40 bis 50 Personen benutzt. Gutes Trinkwasser fehlt häufig. Die Zahl der Personen, die in zu wenig Wohnräumen hausen, giebt uns, wie die folgende Tabelle zeigt, einen Einblick in die Wohnungsnoth. Es bewohnen:

Personen	1 Zimmer	1 Zimmer u. Küche	2 Zimmer	2 Zimmer u. Küche	3 Zimmer	2 Zimmer, Küche und Kammer	3 Zimmer u. Küche	Mehrere Wohnräume
1	45	—	1	3	—	—	1	1
2	86	14	167	92	19	12	28	8
3	35	27	237	176	27	18	71	9
4	34	26	236	137	44	10	57	18
5	17	10	217	124	39	11	48	15
6	12	8	109	63	19	11	26	8
7	3	1	63	25	15	3	11	6
8	—	1	24	16	6	3	11	3
9	1	1	15	9	7	—	3	1
10 bis 15	1	—	6	6	8	1	10	1
	234	88	1075	651	184	69	266	71
	1397			835		406		

Ueber die Hälfte der Miether muß für ungenügende Wohnräume 10 bis 25 pCt. ihrer kleinen Einnahmen opfern. Kurz: ein Viertel aller Eisenbahner lebt in guten, ein Viertel in genügenden, zwei Viertel in äußerst gesundheitsschädlichen und sittengefährlichen Verhältnissen. Ueber die Erwerbsthätigkeit der Eisenbahnerfrauen, die recht umfangreich ist, sind Angaben beigefügt.

In Nürnberg hat Dr. Hans Heß 1893 eine Untersuchung über die Wohnungsverhältnisse veröffentlicht.*) Die Grundlage bildeten Fragebogen, die mit Hilfe der Lokalblätter und Arbeiter-Vereine ausgegeben wurden. Von 2100 solcher Bogen sind 666 (31,7 pCt.) genügend ausgefüllt worden. Für die sozialpolitische Beurtheilung bieten die Angaben genügenden Anhaltspunkt. Die Wohnungen wurden zum Zweck der Untersuchung in sechs Gruppen getheilt und zwar nach der Größe der Bodenfläche. Es ergab sich auch in Nürnberg, daß die Wohnverhältnisse um so ungünstiger sind, je kleiner die Wohnung ist. Es sinkt der Kubikmeter Luftraum für den einzelnen Inwohner, während der Preis steigt und die Bequemlichkeiten abnehmen. In Gruppe I (unter 20 Quadratmeter Bodenfläche) kommen auf den Inwohner im Mittel 12,4 Kubikmeter Luftraum, in Gruppe II (die Gruppe steigt um je 10 Quadratmeter Bodenfläche) 16,1, in Gruppe III 19,4, in Gruppe IV 23,3, in Gruppe V 26,3 und in Gruppe VI 33,3 Kubikmeter. An Miethpreis trifft auf den Kubikmeter in Gruppe I 3,17 Mk., Gruppe II 2,37 Mk., Gruppe III 1,97 Mk., Gruppe IV 1,74 Mk., Gruppe V 1,61 Mk. und Gruppe VI 1,48 Mk. Das gleiche Verhältniß des Miethpreises zur Größe herrscht auch, wenn man statt des Luftraumes die Bodenfläche nimmt. Gruppe I zahlt hier für den Quadratmeter 7,27 Mk., Gruppe VI nur 3,93 Mk. Der Preis fällt also ganz regelmäßig im Verhältniß zur Größe der Wohnung. Das Mißverhältniß ist um so größer, weil die Inhaber der kleinsten Wohnungen naturgemäß auch das geringste Einkommen haben.

Nach dem amtlichen Verwaltungsberichte der Stadt Nürnberg für 1897 waren die Zustände daselbst nicht besser geworden — hatte ja das „freisinnige" Gemeindecollegium noch kurz vorher die Anstellung von Wohnungsinspectoren abgelehnt! Der Bericht selbst sagt: „Ein Zimmer, eine Kammer und eine Küche (oft nur ein Vorraum als Küche benutzt) mit Vater und Mutter nebst 4 bis 6 Kindern besetzt, das ist etwas Alltägliches und kaum mehr in die Augen fallend. Entsprechend diesen Wohnungsverhältnissen sind auch die Miethpreise hoch. 200 bis 240 Mk. für Zimmer, Kammer und Küche ist durchaus gewöhnlich.

*) Die Wohnungsverhältnisse der Nürnberger Arbeiterbevölkerung. Ergebniß einer statistischen Erhebung, zusammengestellt von Dr. Hans Heß. Nürnberg 1893.

Karlsruhe. Der Bezirksrath Karlsruhe veranstaltete i. J. 1891 eine Untersuchung von 1660 Wohnungen mit 7540 Einwohnern. Als häufige Mißstände nennt der Bericht: 1. Zu zahlreiche Wohnungen in den einzelnen Häusern (Miethkasernen); 2. Mangel an Licht und Luft in Folge zu dichter und zu hoher Bebauung; 3. Uebervölkerung einzelner, namentlich der kleinsten Wohnungen; 4. zu hohe Miethpreise für die kleinen Wohnungen; 5. zu kurze Miethdauer bezw. zu häufiger Wohnungswechsel. Schärfer spricht sich der Vorstand der badischen Fabrikinspektion, Woerishoffer, 1897 aus: „Die allgemein bekannten Mißstände bezüglich der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter, die darin bestehen, daß die Arbeiter verhältnißmäßig theuer wohnen, und daß ihre Wohnungen schlecht und namentlich für eine geordnete Lebensführung viel zu klein sind, treffen auch bezüglich der Stadt Karlsruhe und mehrerer Orte der nächsten Umgebung zu." Ueber die Ursachen dieser Wohnungsnoth sagt Woerishoffer: „Für die Stadt selbst sind dabei zwei Momente von Bedeutung. Einmal ist die Bevölkerung rascher gewachsen, als die durch die Bauthätigkeit vermehrte Wohnungsgelegenheit, und dann ist hier wie in so vielen Städte für die Wohnungsbedürfnisse der Arbeiter wenig oder nichts geschehen." Auch die Bemerkung von Professor Baumeister in dem Abschnitt „Stadterweiterung" des obigen Berichts gehört hierher: „Obgleich man es an der Aufschließung neuer Baubezirke nicht hat fehlen lassen, sind die Bodenpreise seit 30 Jahren auf das 2—4fache gestiegen und betragen jetzt in guten Lagen das 50—200fache des land- und forstwirthschaftlichen Werthes." Hohe Bodenpreise und Mangel an kleinen Wohnungen werden überhaupt fast überall als Ursachen der Wohnungsmißstände angeführt.

Stuttgart. Die Vereinigten Gewerkschaften Stuttgarts haben auf ihre Kosten eine allgemeine Statistik der Stuttgarter Arbeiterverhältnisse unternommen.*) Von 28000 ausgegebenen Fragebogen wurden freilich nur 7580 in brauchbarer Weise beantwortet. Die Wohnung des verheiratheten Arbeiters kostet im Durchschnitt in Stuttgart 299, auswärts 149 Mark. 276 der verheiratheten Arbeiter haben nur ein Zimmer, 1899 deren zwei, 943 drei, 207 vier und 40 fünf und mehr Zimmer. Nach Abzug der wiedervermietheten Räume kommen jedoch auf die einzelne Familie im Durchschnitt bei

*) Leipart, Zur Lage der Arbeiter in Stuttgart. Nach statistischen Erhebungen im Auftrage der Vereinigten Gewerkschaften herausgegeben. Stuttgart 1900. 104 Seiten.

den Wohnungen mit zwei Zimmern nur $1_{,9}$, statt drei $2_{,4}$, statt vier $2_{,8}$, statt fünf $3_{,2}$ Zimmer. Im Ganzen treffen durchschnittlich $2_{,04}$ Zimmer auf die Familie. Auch in Stuttgart zeigte sich wieder, wie überall, daß es hauptsächlich an Ein- und Zweizimmerwohnungen fehlt. Das Stuttgarter statistische Amt weist daher im Novemberbericht von 1898 auf den schweren sozialen und auch sittlichen Schaden hin, der den Familien durch Aufnöthigung größerer und theuerer Wohnungen, als ihren Verhältnissen entspricht, von vornherein zugefügt wird. Die Neubauten werden ihrer sozialen Aufgabe, vorwiegend für die Minderbemittelten zu bauen und auch durch Erweiterung des Wohnungsmarktes die Preise zu verbilligen, nicht gerecht.

Frankfurt a. M. Eine Schrift „Das Wohnungselend und seine Abhilfe in Frankfurt a. M." von 1898 faßt die Ergebnisse einer Untersuchung wie folgt zusammen:

„Es handelt sich insgesammt um 215, fast durchweg in alten Häusern gelegene Wohnungen, von denen sich 186 in der inneren Stadt, namentlich Altstadt und dem inneren Sachsenhausen, dagegen nur 25 in Alt-Bornheim und 4 in der Gemarkung befinden. Die Zahl der Bewohner beträgt 1076, von denen 558 Erwachsene und 518 Kinder sind. Bei den Haushaltungsvorständen überwiegen die Taglöhner, ein Drittel sind gelernte Arbeiter. Die Hauptübelstände, welche die Wohnungen aufweisen, sind einmal eine ungeheure Ueberfüllung, und schwere gesundheitliche Mängel der Wohnungen an sich, endlich die hohen Miethpreise. Nur 19 von den 215 Wohnungen bestehen aus 3 und mehr Räumen, einschließlich der Küchen, nur in den 10, welche aus 4 und 5 Räumen bestehen, kamen auf einen Raum durchschnittlich weniger als 2 Bewohner; in den 54 Einraumwohnungen kamen sogar nahezu 4 Bewohner auf den Raum. In zwei Dritteln der Fälle dient der zum Schlafen benutzte Raum noch zu einem anderen Hauptzwecke, darunter 45mal zugleich als Wohnraum und Küche und 5 weitere Male außer zu diesen beiden Zwecken auch noch zu gewerblicher Benutzung. In Bezug auf den Luftraum pro Person sind genügend nur 26 Wohnungen, allenfalls noch erträglich weitere 27; alle übrigen mit 81 pCt. der Gesammtbewohnerschaft bieten völlig ungenügenden Luftraum. Darunter sind 9 Wohnungen mit 54 Personen, welche ihren Insassen sogar per Kopf nicht einmal 5 Kubikmeter Luft bieten. Ebenso schlecht oder noch schlechter sieht es bei den Schlafräumen aus: 80 pCt. von ihnen hielten sich unter dem gesundheitlichen Mindestmaß an Luftraum pro Person, in 55 von ihnen mit 95 Erwachsenen und 163 Kinder waren sogar pro Kopf nicht einmal 5 Kubikmeter vorhanden. Und dabei bestehen die Bewohner dieser so überfüllten Wohnungen noch nicht einmal ausschließlich aus Familienmitgliedern. 10 der 92 Zweiraumwohnungen und fast die Hälfte der Wohnungen mit drei und mehr Räumen beherbergt außer der Familie des Haushaltungsvorstandes noch Zimmermiether und Schlafleute. Ein Drittel der Räume ist ungenügend beleuchtet, über die Hälfte feucht oder baufällig oder beides zusammen; ganz schlecht sind die Abtrittsverhältnisse.

In mehr als $^3/_4$ der Wohnungen sind mehr als zwei Parteien auf einen Abtritt angewiesen und in einer Reihe einzelner Fälle steigert sich die Zahl der einen und denselben Abtritt Besuchenden bis auf die schier unglaublichen Zahlen von 30, 50 und 80 Personen! Ganz schlecht steht es auch in Bezug auf die Nebenräume. Keller und Boden war nur in 39 Fällen vorhanden, dagegen hatten mindestens 70 Wohnungen — ein Drittel der Gesammtzahl — überhaupt gar keinen Nebenraum. An Waschküchen fehlt es so gut wie ganz, und auch besondere Trockenräume sind sehr selten. In 13 Fällen ist überhaupt kein Wasserhahn im ganzen Hause, auch nicht im Hofe, und die Oefen heizen öfters schlecht oder rauchen. Im Ganzen zeigen die 215 Wohnungen, auch abgesehen von der Ueberfüllung, einen solchen Grad gesundheitlicher Mangelhaftigkeit, daß viele von ihnen eigentlich für unbenützbar, andere erst nach wesentlichen Umänderungen für brauchbar erklärt werden müßten; vielleicht nicht eine einzige wäre nicht wenigstens irgendwie ernstlich zu beanstanden. Zu allen diesen Mißständen gesellen sich noch ungemein hohe Miethpreise. Elende Löcher, die theils gar nicht, theils höchstens von ein oder zwei Personen bewohnt werden sollten, kosten oftmals 120, 150, 160, 180, ja 200 Mark und mehr. Bei den Einkommensverhältnissen der ärmsten Schicht, um die es sich hier handelt, muß eine Wochenausgabe von 3 Mark für Miethe schon als eine schwere Last gelten. Aber selbst die jämmerlichen Einraumwohnungen in der Innenstadt und dem innern Sachsenhausen kosten durchschnittlich 168 Mark das Jahr, die Zweiraumwohnungen sogar schon 222 Mark."

Bei dem Strike der Frankfurter Hafenarbeiter 1897 wurde festgestellt, daß ein solcher Mann durchschnittlich 121 Tage jährlich arbeiten muß, um nur die Wohnung für sich und seine Familie zu bestreiten. Er verdient täglich 3 Mark, seine Wohnung mit 2 Zimmern aber kostete 364 Mark.

Straßburg. Hier sind, wie in vielen Städten, die von Alters her mit einem Mauerringe umgeben waren und diesen erst in der Neuzeit gebrochen haben, die Zustände besonders schlimm geworden. Bereits in den Untersuchungen des Vereins für Sozialpolitik schildert Dr. Weill die Wohnungszustände wie folgt: Weitaus am elendsten ist die Kategorie von Wohnungen, welche in den im Ostkanton besonders häufigen Sackgäßchen gelegen sind. Es gibt ihrer in Straßburg etwa 50, wovon auf den Ostkanton etwa 20 entfallen. An dem an proletarischen Hinterhäusern reichen Schiffleutstaden zählt man allein 10 solcher Winkel. Einer genau so verwahrlost wie der andere, werden sie, vielfach einem Hausgange gleich, nur von dem schärfer zusehenden Auge bemerkt. Jene Londoner Höhlen, jene Quartiere von Picadilly und Whitechapel, welche Dickens so meisterhaft geschildert hat, sind in diesen Arbeiterwohnungen zur Wirklichkeit geworden. In den drei, fünf und mehr Häusern wohnen fast stets über 100, der letzten Schicht des Proletariats angehörige Personen. Fünf und mehr

Menschen auf einer Stube, in einem, seltener zwei Betten, ist normal. Keine Familie kann sich den Luxus einer zweizimmerigen Wohnung erlauben. Alle Häuser sind alt, verfallen, die Wände triefen vor Nässe, die verklebten Fenster lassen Regen und Kälte ungehindert herein, die ausgetretenen, zerfressenen Fußböden sind mit dicken Schmutzschichten überzogen. Da ist eine Wohnung für den gewöhnlichen Preis von 25 Franks, ein Verschlag nach dem entsetzlich ausdünstenden Hof gelegen, auf drei Seiten von Grundmauern, an welchen noch einige Tapetenfetzen hängen, auf der vierten von einer in weite Spalten zerissenen Holzwand umgrenzt. Aus dem nicht mehr dichten Kamine dringt der Rauch ungehindert in die Stube herein. Vor dem kleinen, gebrechlichen Ofen kauert die Frau eines Tapetendruckers mit drei halbbekleideten, von Schmutz starrenden Kindern, welche begehrlichen Blicks der Vollendung des aus einem undefinirbaren Kohlgericht bestehenden Mittagsmahles entgegensehen. Eine alte lendenlahme Commode, einige durchgebrochene oder lehnenlose Stühle vollenden mit dem Bett, aus dessen zerissener Matratze die Strohhalme hervorragen, die Ausschmückung des Gemachs. Auf der andern Seite des Hofes, in welchem Haufen von Kehricht, Asche, Scherben und Lumpen, untermischt durch Lachen von Abortwasser, lagern, schließt eine Thür einen dreieckigen Winkel ab, der nur durch ein in ihr angebrachtes Fensterchen erleuchtet wird. Kein Ofen macht durch seine Wärme diesen Pferch behaglicher, welchen die fünfköpfige Familie eines arbeitslosen Maurers für 18 Franks inne hat. In andern Gäßchen dasselbe traurige Bild. Während der etwas besser erhaltene erste Stock gewöhnlich von der Aristokratie dieser Aermsten, einigen gelernten Arbeitern, occupirt ist, regiert im zweiten und dritten Stock zwischen kahlen und schiefen, von Mauerpilz durchfressenen Wänden, unter Einsturz drohendem Gebälke das letzte Proletariat. Nur mit schwerer Ueberwindung gewöhnt sich der Geruchssinn an die entsetzliche Atmosphäre, welche in diesen Räumen herrscht. Hier haust in einem finsteren, trübseligen Gemach eine Bahnarbeiterfamilie. Das Mobiliar derselben wartet im Leihhause schon lange auf seine Einlösung. Dort quer über dem dunklen Vorhof enthält eine nicht über sechs Fuß hohe, ruinenhafte Wohnung einen herabgekommenen Schreiner; neben einem windschiefen Fenster prunkt ein seiner Auflösung allerdings sehr nahes Kanapee; den unebenen Boden verdeckt zur Noth ein zerrissener Teppich, Reste vergangener Herrlichkeit. Die Dachwohnungen erst bieten ein Bild, bei dessen Beschreibung sich die Feder sträubt. Es sind dicht bevölkerte,

durch einen vor Wind und Wetter ungeschützten Gang geschiedene, weder mit Schloß noch Riegel versehene Gelasse, welche von einer dünnen, geborstenen Holzwand und dem unter einem spitzen Winkel hineinragenden Dache begrenzt werden. Ein Aufrechtstehen ist nahezu unmöglich. Das Mobiliar besteht aus einem rohen Holzgestell, dessen mit Hobelspähnen angefüllte lumpenbedeckte Unterlage als Lagerstätte dient, aus einm Stuhl, wenigem Kochgeschirr und einem Wasserkübel, welcher die Bestimmung hat, das frei durch die zahlreichen Spalten des Dachs hereinströmende Regen- und Schneewasser aufzufangen. Der selten vorkommende Ofen wird noch seltener benutzt.

Die Zustände wurden seit Weill's Untersuchung nicht besser, sondern eher noch schlimmer, denn auf dem Charitastage, der am 19. Dezember 1898 zu Straßburg stattfand, schilderte Dr. Geißenberger dieselben Wohnverhältnisse und fügte bei: Familien mit sechs bis acht Köpfen und einem einzigen Bett, keiner Küche, keinem Nebenraum, keinerlei Antheil an Keller oder Speicher, Alles eng zusammengepfercht, was da fleucht und kreucht, in entsetzlicher Atmosphäre! Man wird an die traurigen Worte Lord Shaftsbury's erinnert: „Der Mann, der hier mit Weib und Kindern sein Wesen hat, erscheint nicht mehr als das Haupt der Familie, sondern nur als das erste Schwein im Schweinestall." Die Eigenthümer dieser Miethhäuser wohnen meist in anderen Theilen der Stadt und kümmern sich mehr um den Miethertrag, als um das ertraggebende Subjekt. Nach den Beobachtungen der in Straßburg eingesetzten Commission gegen ungesunde Wohnungen gibt es drei Arten von Wohnungsnoth; einmal wird sie veranlaßt durch die ungesunde Beschaffenheit der Wohnungen, dann durch die zu geringe Zahl und endlich durch den hohen Preis der zu Gebote stehenden Wohnungen. In Straßburg muß ein großer Theil der Bevölkerung mit Wohnungen vorlieb nehmen, die den sanitären Anforderungen in keiner Weise entsprechen, einfach deßhalb, weil nicht nur historische Mängel des Bebauungsplanes vorliegen, sondern weil der bauliche Zustand der Häuser, eine nachlässige und geizige Instandhaltung derselben, wahrhafte Ruinen geschaffen hat. Anderseits genügt der geringe Zuwachs an kleinen Wohnungen den Bedürfnissen der sich stetig mehrenden Bevölkerung in keiner Weise. Unter 2200 innerhalb der letzten 5 Jahre entstandenen Wohnungen befinden sich nur 500 mit drei Zimmern und weniger, so daß also stark $^4/_5$ der gesammten Bauthätigkeit auf Wohnungen entfällt, deren Preise für die arme

Bevölkerung unerschwinglich sind. Die Zahl der Wohnstätten ist freilich innerhalb der letzten 25 Jahre um 2500 gewachsen, andererseits beträgt die Zunahme der Bevölkerung über 60,000 Seelen. (Diese 2500 Wohnungen, die Familie zu 5 Personen gerechnet, bieten Raum für 12,500 Personen, die Vermehrung betrug aber 60,000!) Kein Wunder daher, wenn es einzelne Viertel gibt, die, obwohl während der letzten 20 Jahren fast kein einziges neues Haus erstanden ist, heute 300 bis 600 Menschen mehr aufgenommen haben, als früher, eine Thatsache, die fast allein die grenzenlose Ueberfüllung der Wohnungen erklärt. Wo überfüllte Wohnungen vorhanden sind, besteht nun auch eine große Nachfrage nach Wohnungen, obwohl Angebot und Nachfrage nicht allein bestimmend sind für ihre Preishöhe. Denn ein gleichfalls wichtiger Faktor ist die Zahlungsfähigkeit des Nachfragenden. Ohne Zweifel beeinflußt in Straßburg der Mangel an Wohnungen nicht allein den Preis der Miethe, den der Arme bezahlen muß, und der in keinem Verhältnisse zu seinem Einkommen steht, sondern der Commission gegen ungesunde Wohnungen sind auch Thatsachen bekannt geworden, welche das Vorhandensein eines raffinirten grausamen Wohnungswuchers bezeugen. Geißenberger führt einen Fall als Beispiel an, in dem aus einem durch und durch verwahrlosten Doppelhaus, in dem 16 Parteien mit zusammen 54 Köpfen in 16 Einzelstuben, zum Theil in abscheulichen Löchern untergebracht sind, und in welchem der letzte Quadratfuß Raum ausgenützt ist, ein Ertrag von 30 pCt. herausgepreßt wird.

Um welche Anzahl enger Gassen es sich in Straßburg handelt, erhellt aus einer Topographie von Regierungsrath Krieger daselbst. Darnach hat Straßburg unter 293 Straßen:

9	Gassen	mit	einer	Breite	von	1—1,50	Meter.
118	"	"	"	"	"	2—5	"
108	"	"	"	"	"	5—10	"
20	"	"	"	"	"	10—12	"

Straßburg hat also 127 Gassen von einer Breite — das Wort „Breite" klingt hier wie Hohn! — von 1 bis 5, und 108 von 5 bis 10 Metern!

Hamburg hatte sich um die Wohnungsverhältnisse seiner arbeitenden Classen weniger fast noch als andere Städte gekümmert. Die Cholera-Epidemie von 1892 war die Folge davon, aber

auch der Anlaß zur Besserung. Jetzt wurde eine Untersuchung veranstaltet und der Bericht darüber unter Mitwirkung des Medizinal-Collegiums, der Baupolizei und des statistischen Bureaus ausgearbeitet. Er besagt, daß in der Altstadt und Neustadt in bestimmten Bezirken eine große Anzahl von Wohnungen derartig ungesund seien, daß der Abbruch und die Neuerbauung derselben im sanitären Interesse erforderlich erscheine. Die Zahl der in diesen Bezirken enthaltenen Wohnungen, die aus gesundheitlichen Rücksichten niedergelegt werden müssen, beträgt 12,000, die Zahl der Bewohner etwa 70,000. Von den 51,000 Bewohnern der Altstadt entfallen allein 33,000, von den 88,000 der Neustadt 37,000 auf die genannten Bezirke. Vorher müsse man aber bei dem Mangel an kleinen Wohnungen für Ersatz sorgen. Diese Bestrebungen stoßen aber auf großen Widerstand der Hausbesitzer, welche in der Stadtvertretung fast allein herschen.

Aus dem westfälischen Industriebezirke liegen Angaben vor, die aus den 90er Jahren stammen:

Es sind untersucht worden: 106 Häuser mit 251 Wohnungen. Von ersteren wurden 19 mit 45 Wohnungen als baufällig, 15 mit 33 Wohnungen als ungesund, 6 mit 21 Wohnungen als menschenunwürdig bezeichnet. Es erwiesen sich also 38 pCt. dieser Häuser und 39,5 pCt. der Wohnungen als ungenügend. Es bleibt dabei zu bemerken, daß diese Häuser resp. Wohnungen nicht die einzigen schlechten sind, sondern nur jedesmal Beispiele aus einer ganzen Kategorie bilden. Von den Wohnungen waren 144 von 243 darauf untersuchten feucht, das ist 59 pCt., 113 von 203 darauf untersuchten unreinlich, das ist 64 pCt., und 154 von 223 darauf untersuchten vernachlässigt, das ist 70 pCt. Aus nur einem Raum bestanden 13 = 5 pCt., aus 2 Räumen 143 = 57 pCt. also über die Hälfte, aus 3 Räumen 66 = 26 pCt. und aus mehr Räumen 29 = 12 pCt. Die durch die Baupolizei-Ordnung geforderte lichte Höhe von 3 m haben nur 16 Wohnungen = 6 pCt., mit 2—2½ m begnügen sich 182 = 72 pCt., 2½—3 m haben 53 = 21 pCt., also nur 1/16 kann als zulässig gelten. Von den 362 untersuchten Schlafräumen enthalten 215 nicht den sogar im Asyl für Obdachlose geforderten Raum von 10 cbm pro Kopf = 60 pCt, während sogar 35 = 9,6 pCt. weniger als 5 cbm haben, vereinzelt geht das Maß sogar auf weniger als 2½ cbm herab, sodaß also das vorgeschriebene Quantum Luft nur in 37 Räumen = 10 pCt. zu finden ist. Was die Bewohnerzahl betrifft, so haben sich 120 = 48 pCt. der Wohnungen als übervölkert, 53 = 21 pCt. als hochgradig übervölkert und nur 77 = 30 pCt als normal bewohnt erwiesen. Dies erhellt auch daraus, daß ein schreiendes Mißverhältniß für die Aborte sich ergab: nur 19 wurden von weniger als 10 Personen benutzt, 40 von 10—20, 24 von 20—30, 4 von 40—50, 1 von über 50, während man im Allgemeinen überhaupt nicht mehr als 10 rechnen darf.

Göhre über die Arbeiterwohnungen in Chemnitz. Die Arbeiterwohnungen in Chemnitz schildert Göhre*) wie folgt: „Es ist schwer, das, was die Leute an Räumen inne zu haben pflegten, noch Familienwohnung zu nennen. Oder kann man wirklich eine zweifenstrige Stube und ein einfenstriges unheizbares Gelaß daneben noch so bezeichnen? Dies aber und nicht mehr bildete das Heim eines sehr großen Theils unserer Arbeiterfamilien. Auch wenn die Wohnung eine Stube und zwei solche Gelasse besaß, so fehlte sehr häufig die Küche. Auf dem Speicher war in der Regel noch eine Kammer, d. h. ein enger Bretterverschlag unter dem Dache mit einer Lucke versehen. Die Preise für diese Wohnungen waren hoch im Vergleich zu ihrem Werth und zum Einkommen der meisten Arbeiter. Die innere Einrichtung in der Regel sehr einfach. Jedenfalls war die Zahl der Familien, die bei aller Beschränktheit der Lebenshaltung und Wohnung so gut als möglich auf Adrettheit und Anstand zu halten versuchten und auch thatsächlich hielten, unendlich größer als diejenigen, bei denen das aus irgend einem Grunde nicht der Fall war. Das Traurige an dem ganzen Wohnungswesen dieser Leute war vielmehr ein anderes, schon oft beklagtes: Das Mißverhältniß zwischen der Enge der Räume und der Zahl ihrer Bewoher. Solche Wohnräume genügten wohl jungen, erst verheiratheten Leuten mit ein oder zwei Kindern zu einem halbwegs gesunden, zufriedenen Wohnen; wo sich aber eins, zwei, drei Kinder mehr einstellen, und wo man um des besseren Auskommens willen noch gar Fremde in Kost und Logis zu nehmen gezwungen war, gab es dann Zustände, die sich leicht nachfühlen, aber schwer beschreiben lassen. Das war selbstverständlich die Regel. Weitaus die meisten Familien hatten eine Schaar Kinder, hatten Schlafleute und Kostgänger. Tadellose Wohnungsverhältnisse gab es darum nur da, wo weder die einen noch die anderen vorhanden waren: wenn kinderlose oder auch ältere Ehepaare, deren Kinder bereits erwachsen und versorgt waren, leidliches oder gar gutes Einkommen hatten. Auch das waren noch günstige Verhältnisse, wo Vater, Mutter, eine erwachsene Tochter und drei kleine Kinder eine geräumige Eckstube, einen einfenstrigen Alkoven und eine Bodenkammer inne hatten: da schlief das Mädchen in der letzteren allein; die übrigen im Alkoven, und zwar das Kleinste in der umfangreichen Wiege, die zwei andern in einem und die Eltern auch in einem

*) „Drei Monate Fabrikarbeiter" 1891 S. 19 ff.

Bette. Solch allnächtliches Zusammenschlafen einmal der Eltern und dann von Geschwistern, auch schon größeren, und dann auch von Bruder und Schwester in einem Bette war nach meinen Erfahrungen weitaus die Regel; nur bei zwei kinderlosen Ehepaaren fand ich's auch in diesem Punkt anders und besser; da hatten die Gatten je ein Bett für sich. Ungünstiger schon als bei der eben geschilderten Familie lagen die Dinge bei einer anderen mir befreundet gewordenen, die aus den jungen Eltern, einem zweijährigen und einem halbjährigen Kinde und einem erwachsenen fremden Fabrikmädchen bestand, und die sich nur mit einem einzigen engen Zimmer zur ebenen Erde und der Dachkammer, wo jene Fremde schlief, begnügen mußte. In dieser einzigen Stube, die natürlich Wohnzimmer, Schlafzimmer, Besuchszimmer und Küche zugleich war, stand ein einziges Bett für die Eltern, ein Kinderwagen, ein Tisch, ein paar Stühle, eine Kommode, ein Kleiderschrank und Küchenzeug eng zusammen. Aber auch so war's noch verhältnißmäßig gut. Es kommt noch schlimmer. Wieder ein Handarbeiter meiner Kolonne, der eine energische, fleißige Frau, ehemalige Köchin, zwei von ihm und ihr herzlich geliebte und sorgsam gehütete Kinder, ein Mädchen von etwa 9 und einen Jungen von 6 Jahren hatten, bewohnten in einem von Menschen vollgestopften Hintergebäude mit drei jungen Schlossergesellen aus unserer Fabrik ebenfalls nur ein enges zweifenstriges Zimmer, einen Alkoven und eine Bodenkammer. Auch hier schliefen Eltern und Kinder je in einem Bette zusammen und zwar so, daß diese zwei Betten fast den ganzen Raum einnahmen, die drei Burschen in der etwas geräumigen Bodenkammer ebenfalls nur in zwei Betten, also zwei einander fremde zusammen in einem Bette, und nur einer allein, wofür er natürlich entsprechend mehr zu bezahlen hatte. Wie verbreitet diese Sitte war, beweist die Thatsache, daß ich, wenn ich auf meinen Wohnungssuchen meinen Wunsch zu erkennen gab, ich möchte gern „für mich", wie ich meinte, in einem Zimmer allein, schlafen, wohl fast immer dahin verstanden wurde, allein in einem Bette.

„Das ärgste von Wohnungsnoth aber, was ich erlebte, war bei einem anderen Mann aus meiner Fabrik. Das war thatsächlich nicht mehr menschenwürdig. Der Mann war ein alter, langjähriger Arbeiter und hatte eine Maschine zu bedienen. Er war nicht mehr jung, knapp über die fünfzig. Er hatte eine kränkliche, halbgelähmte, blutflüssige Frau. Ihre Kinder waren bereits erwachsen und verheirathet; sie hatten nur eine von ihnen herzlich gepflegte Enkelin noch bei sich, da-

gegen fünf fremde Schlafleute! Dieses Mannes Wohnung bestand aus folgenden Gelassen: aus einer Stube, einem Alkoven, einer einfenstrigen Kammer und einer Dachkammer. In der einfenstrigen Kammer standen zwei Betten, in deren einem ein Pferdebahnkutscher, und in deren anderem zwei böhmische Maurer nächtigten. Im Alkoven, in einem Bette für sich, schlief die kränkliche Frau allein; ihr Mann seit drei Jahren, seit seine Frau niemand mehr neben sich liegen haben konnte, auf dem Sofa derselben Wohnstube, die vom frühen Morgen bis nach 10 Uhr Abends, das heißt bis tief in die Nacht und in die Schlafenszeit hinein, von sämmtlichen schwatzenden, essenden, rauchenden Haushaltungsmitgliedern frequentirt wurde. Denn die beiden Maurer mußten schon früh $^1/_2$5 Uhr weg und vorher noch ihren in eben dieser Stube gekochten Kaffee getrunken haben, und der Pferdebahnkutscher kam erst Abends $^1/_2$10 Uhr von seinem Dienst zurück und wollte dann noch Abendbrod essen. Wo war da eine wirklich erquickende Nachtruhe für Mann und Frau möglich? Aber das Aergste kommt noch. In der noch übrig bleibenden Bodenkammer standen ebenfalls zwei Betten: in dem einen schlief ein junges Ehepaar, das hier zur Aftermiethe wohnte, tagsüber auf Arbeit war und wohl nichts sein Eigen nannte und in dem anderen das zwölfjährige Mädchen, das Enkelkind. Man macht sich leicht ein Bild von dem, was dies Kind nächtlicherweile hören und erleben konnte, wie es überhaupt in diesen und ähnlichen Haushalten selbst bei dem besten Willen aller Bewohner zugehen mußte.

„Die meisten und größten dieser Uebel kamen jedenfalls durch das Schlafstellen- und Kostgängerunwesen. Das ist der Ruin der deutschen Arbeiterfamilie. Aber es ist für sie in den allermeisten Fällen eine wirthschaftliche Nothwendigkeit. Der geringe materielle Vortheil, der dabei herauskommt, ist ein ersehnter Zuschuß zum Wirthschaftsgeld der Arbeiterfrau. Daß die Arbeiter sich nur zum Spasse mit solchen Fremden herumplagen, braucht niemand zu glauben. Im Gegentheil machte ich häufiger die Erfahrung, daß, wer es durchsetzen kann, womöglich sich diese Leute vom Halse und aus dem Hause hält. Wenn man es aber thut, nimmt man jedenfalls immer lieber junge Männer als junge Mädchen.

„Es gab ganz bestimmte, von einander verschiedene Arten von Schlafstellen, bessere und schlechtere. Die traurigsten, moralisch und sanitär gefährlichsten, hat glücklicherweise eine verständige und nachahmungswerthe Verordnung des Chemnitzer Amtshaupt-

manns unmöglich gemacht. Durch diese Verordnung wurde für jeden Schläfer ein nach Kubikmetern bestimmter nothwendiger Raum vorgeschrieben und den einzelnen Familien das gleichzeitige Halten von Schlafburschen und Schlafmädchen streng untersagt."

Zum Schluß faßt Göhre (S. 37, 40) die Wirkungen der Wohnungs-, Kost- und Schlafverhältnisse dahin zusammen, daß „in Folge dieser Zustände in weiten Kreisen unserer großstädtischen Industrie-Bevölkerung die überlieferte Form der Familie heute schon nicht mehr vorhanden ist. Der alte, auf der Blutsverwandtschaft von Eltern und Kindern ruhende und allein aus solchen blutsverwandten Gliedern zusammengesetzte Organismus der Familie hat mehr oder weniger einem erweiterten, auf rein wirthschaftlichen Bedürfnissen gemeinschaftlichen Wohnens und Lebens aufgebauten, in der Zusammensetzung seiner Glieder durch Zufälligkeiten gebildeten Kreise von Blutsverwandten und Fremden Platz gemacht ... Die vorhandenen traurigen Zustände sind Grundlage und Anlaß zur Verbreitung des sozialdemokratischen Familienideals der Zukunft."

Die Wohnungen der Heimarbeiter im Sonnenberger Industriebezirk in Thüringen.*) In einer wirthschaftlich-sozialen Studie „Die Sonnenberger Spielwaaren-Industrie und die verwandten Industriezweige" gibt der Verfasser Dr. Rausch, wenn er sich auch gegen die Verallgemeinerung der Urtheile und die Hervorhebung der Extreme wendet, doch (S. 97 ff.) eine doppelte Nothlage im Wohnwesen der Heimarbeiter jener Gegend zu:

1. sind die Wohnungen im Durchschnitt für die allzu kinderreichen Familien zu klein;

2. ist die Vereinigung von Wohnraum und Werkstatt für bestimmte Gewerbe gesundheitsschädlich.

„Für alle Familien, welche unter 700 Mark Einkommen haben, und dazu gehören über die Hälfte der Oberländer und fast sämmtliche

*) Die Nürnberger Kaufleute, die mit ihren Waaren auf der Nürnberg-Sächsischen Geleitstraße durch das Sonnenberger Land nach Norden zogen, nahmen dabei anfangs auch die rohen Holzwaaren mit, welche die Thüringer Waldbewohner seit Jahrhunderten im Winter fertigten. Durch Anregung von Nürnberg fing man allmälig an, auch bessere Holzwaaren, Spielwaaren ꝛc. zu schnitzeln und als durch den dreißigjährigen Krieg die Handelsstraße verödete, die Nürnberger wegen der Raubschaaren nicht mehr kamen, mußte Sonnenberg selbst für den Absatz seiner Produkte sorgen und wurde so selbstständig.

hausindustrielle Theilarbeiter, gilt als die Regel eine Wohnung von einer, auf dem Lande zwei Stuben und einer Kammer. Einen besonderen Arbeitsraum gibt es nur in den seltensten Fällen . . . . . Ein Haus in Rauenstein beherbergt in wenigen Stuben 51 Personen. Auf die Stube kommen in solchen Logis 6—7 Seelen. Doch auch in Ein-Familien-Häuschen gibt es dürftige Zustände. In Heinersdorf schritt ich an einem alt und baufällig aussehenden Häuschen die steinerne, geländerlose Treppe empor und trat in die Wohnung einer Witwe, die dort mit ihrer, durch einen Kropf arg entstellten und dadurch in der Erwerbsfähigkeit gehemmten Mutter und vier Kindern hauste. Außer ein paar Soldatenbildern an der schmutzbedeckten Wand war nirgends eine Spur von Schmuck oder nur Sauberkeit zu sehen. Ein Strohsack auf der Erde diente in der Nacht als Ruhestätte. Die Stube war aber nicht allein Schlaf- und Wohnraum, sondern zugleich Arbeitsstätte und zeitweiliger Stall für die Ziege, die mit ihren Zicklein in einer Ecke auf Stroh gebettet kauerte. In einer andern Ecke lagen die Geräthschaften für die Papiermachédrückerarbeit. Die feuchte Papiermasse verursachte einen unerträglichen Dunst. Da ist es sehr erklärlich, wenn der einstige Mann der Witwe an Tuberkulose zu Grunde gegangen ist . . . In der Hauptsache leidet die gesammte Hausindustrie an der Vereinigung des Wohnraumes mit der Arbeitsstätte. Die Luft in diesem, den ganzen Tag von vielen Menschen benutzten Raum wird bald verbraucht und fast niemals in genügender Menge frisch zugeführt. Ein kleinerer Theil der Heimarbeiter ist gezwungen, seinen Arbeitsraum auch in der Nacht zu benutzen. . . . Der Papiermachédrücker und der Dockenstopfer sind stetig gefährdet, wenn sie, wie es fast immer der Fall ist, in ihren staub-gesättigten oder mit dem Lumpengeruch der Papiermasse erfüllten Werkstätten mit Frau und Kindern wohnen oder gar schlafen. Auch der intensive Geruch der Farben, des Lackes, des Leimes, des Spiritus, welche zu einzelnen Verrichtungen, wie Maskenmalen, Puppengelenk-Anstreichen benöthigt werden, verbietet einen Aufenthalt für längere Zeit als die Arbeitsstunden. In fast allen Fällen aber macht die Hitze der eisernen, mit Holz geheizten Oefen, welche neben der Zimmerwärme zum Austrocknen der gemalten, lackierten, aneinandergeklebten, gedrückten Waaren dienen und größtentheils auch noch die Rolle des Herdes spielen, diese Zimmer als Schlafzimmer völlig ungeeignet."

Der Gewerbeinspector für Sachsen-Meiningen constatirt, daß keine Vorschriften über die Abmessungen der Arbeits- und Schlaf-

räume bestehen. Er hat i. J. 1899 37 Schlafräume controlirt. Dabei fand er den Luftraum in Porzellanfabriken von 3,1 bis 5,8, in Ziegeleien von 4,2 bis 6,0, in Brauereien 8,6 bis 9,6, in einer Glashütte 5,6 cbm auf den Kopf. „Nur 8 der besichtigten Schlafräume waren sauber gehalten, die übrigen Schlafstätten einschließlich der Matratzen mehr oder minder in unreinlichem oder verschmutztem Zustande. Der Schlafraum einer Brauerei war vom Abort her zugänglich, in einer Ziegelei enthielt die bretterne Scheidewand zwischen den Schlafräumen der Arbeiter und Arbeiterinnen einen offenen Durchgang.“ *)

Stettin — ein Gang durch Jammer und Noth. Der Verein „Arbeiterheim“ in Bielefeld schickte einen Mann auf Reisen, um die Arbeiterwohnungen in den verschiedenen Städten zu untersuchen. Derselbe berichtete aus Stettin 1898:

Zu einer der ersten Wohnungen, die wir in Stettin besuchten, mußten wir in so einem neuzeitigen Massenquartier, drei Treppen empor. Dort fanden wir 3 ganz hübsche lichte Räume, die indeß nicht weniger als 360 Mk. kosteten. Um diese Summe zu erschwingen mußte die Mietherin, eine Wittwe, sich mit ihrer ganzen Familie auf einen Raum beschränken. Den zweiten hatten ihre Schwester, ebenfalls Wittwe, und deren 2 Kinder in Aftermiethe. Im dritten hausten zwei Schlafburschen. Die Wirthin selbst hatte von 14 Kindern, die sie gehabt, noch 5 bei sich. Diese 6 Personen mußten sich, wie gesagt, mit dem einen Stübchen bescheiden und des Nachts Unterschlupf in 2 Betten und auf einem Sopha suchen. Die Frau, ein sehr ordentliches Weib, hatte eine Aufwartstelle und suchte mit der ältesten gerade konfirmirten Tochter weiter durch Nähen sich und ihre Familie durchzubringen. Lange war sie krank gewesen, und da hatte in der That allein der älteste 13jährige Knabe, als Kegeljunge, die ganze Familie ernähren müssen. Und zwar verdiente das arme Kind, von abends bis oft 2 Uhr morgens, ungefähr 75 Pfg., wozu der freundliche Wirth wohl noch ab und zu etwas Essen (ich fürchte auch Getränke) gab. Um 6½ mußte das Kerlchen wieder zur Schule.

Später traten wir, über einen ganz kleinen Vorraum, in ein fast dunkles Loch zu ebener Erde, neben dem sich der oft gesehene Herdwinkel befand. Der Geruch war entsetzlich. Und doch mußte hier ein Matrose, der augenblicklich des amerikanisch-spanischen Krieges wegen nicht angeheuert war, dessen Frau und 6 Kinder leben, von denen das älteste noch nicht konfirmirt war. Für alle 8 Personen waren in dem Loche 3 Betten eingeschachtelt. Wie hier Menschenlungen athmen konnten, war mir einmal wieder ein Räthsel. Freilich sahen die Kindergesichtchen auch danach aus. Und dieses Nest kostete immer noch 132 Mk.

Mit die schrecklichste Behausung, die uns in Stettin begegnete, sollten wir indeß bald darauf sehen. Eine entsetzliche alte Treppe ging es empor. Draußen auf der Straße war es heller, lichter Sonnenschein, dennoch wäre das Loch, das wir

*) Jahresberichte der Gewerbeaufsichtsbeamten für 1899, S. 116.

betraten, stockfinster gewesen, weil es eben fensterlos war, wenn nicht ein armseliges Petroleumlämpchen, auf einem Tischchen, an der Wand gegenüber, ein müdes Licht gespendet hätte. An diesem Tischchen (es lehnte sich anscheinend altersschwach an die Wand) saß ein Mann im Arbeitshemd und Hose, den Kopf auf die Ellenbogen gestützt, die Hände im wirren Haar vergraben, und starrte vor sich in ein zerlumptes Buch. Dicht neben dem Tisch stand ein Kinderbett, auf dem tief eingesunken, ein ungefähr 16jähriges Mädchen saß und bei dem müden Lampenlicht eine Flickerei zu machen schien. So weit ich mich entsinne, waren außer Tisch, Kinderbettstell und Stuhl kein Einrichtungsgegenstand mehr, kaum noch ein paar Lumpen an der Erde, in diesem verschwärzten, schrecklichen Loche. Nebenan war noch ein ganz ähnliches, das indeß an der einen Wand, hoch oben unter der Decke, ein paar vergitterte Fensterchen hatte, vor denen dicht sich aber auch die Mauer des Nachbarhauses aufthürmte. Das Ganze machte unwillkürlich den Eindruck einer Zelle für schwere Verbrecher. Auch das eine armselige Bett, das an der Wand stand, änderte an diesem Eindruck wahrlich nichts. Einige Lumpen lagen auch hier auf dem schwarzen Fußboden und in einem kleinen finsteren Vorrathsraum nebenan, sonst ebenfalls kein Einrichtungsgegenstand, nichts — nichts! Und in solchem Raume wohnten, athmeten und schliefen, wozu das Kinderbett und das eine Bett nebenan genügen sollte, Mann, Frau und 4 Kinder. Drei davon waren noch klein, das älteste war das Mädchen bei der Flickarbeit. Grau, elend, verkommen sah auch das Weib aus, wie alles was hier lebte und webte. — Daß in einem Kulturstaate, wo dem Verbrecher nicht bloß Obdach, sondern auch Verpflegung gereicht wird, freie Menschen in solch einem Loche Unterschlupf suchen und dasselbe noch mit 108 Mk. bezahlen müssen, das sollte doch unmöglich sein! Der Mann, ein Töpfer, der seit lange arbeitslos war, schuldete nun freilich auch schon seit 5 Monaten die Miethe. Und nur der Umstand, daß in solche Behausung doch nur die Aermsten der Armen gedrängt wurden, hatte wahrscheinlich den Hausherrn abgehalten, die Familie auf die Straße zu setzen.

Vierzehn Stufen hinab ging es, an eine andere Stelle, in einen Keller. Dieser, wie mancher weiterhin besuchte, war ursprünglich Kohlenkeller gewesen, dann aber, bei so bedeutender Wohnungsnachfrage, zur Wohnung verwandelt worden. Es war ein dunkles, entsetzliches Loch, da die obere Kante der kastenartigen Fenster nur gerade mit einem kleinen Streifen über die Erdoberfläche ragte. Und auch dieser Raum kostete noch 84 Mk. Miethe. Selbstredend war der Jammer der Bewohner der Behausung entsprechend. Der Mann war fortgelaufen, die Frau, ein armes müdes Geschöpf, nun allein auf ihrer Hände Arbeit angewiesen, sich und 4 noch kleine Kinder zu ernähren, von denen das Jüngste erst 2 Jahre zählte. Der Aelteste mußte als Laufbursche schon etwas verdienen, kam aber auch höchstens nur auf täglich 50 Pfg. Wenn die Mutter waschen ging, mußte er auch noch, außer der Schulzeit, seine kleinen Geschwister besorgen und das bischen Mittagbrot fertig stellen. Ein Bett nur fand Platz in dem schauerlichen Raum. Des Nachts wurde indeß noch eine Lagerstatt auf dem Fußboden zurecht gemacht. Und so verkrochen sich dann die 5 Häupter und Häuptchen, so gut es eben gehen wollte.

Die Untersuchung über das Wohnwesen in Basel. Der Große Rath der Stadt Basel beschloß im März 1888 eine Untersuchung über die Wohnungsverhältnisse der Stadt, namentlich in sanitärer Hinsicht.

Eine besondere Commission führte die Enquête in der Zeit vom 1. bis 21. Febr. 1889 durch. Eines der Mitglieder dieser Commission, Professor Karl Bücher, übernahm Leitung des Unternehmens und Bearbeitung der Ergebnisse.*) Der wesentliche Unterschied dieser Enquête von den meisten anderen liegt darin, daß sie nicht nur zu bestimmen werthvollen Zahlenangaben, sondern zu einer genauen Beschreibung jeder Wohnung führte, indem sorgfältige Vermessungen und Untersuchungen durch bauverständige Personen, sowie Festlegung der für jede Wohnung gemachten Beobachtungen in einem umfassenden Fragebogen und besonderen Berichten stattfand. Dadurch sind die Wohnungs-Verhältnisse Basels mit einer Vollständigkeit klar gelegt, die überhaupt noch nirgends erreicht worden war. Die Gesammtsumme aller bewohnten Privathäuser Basels war 5069, von diesen wurden alle jene untersucht, welche von mehr als einer Familie bewohnt waren, sofern nicht eine Schlaf- oder Kostgängerei in denselben betrieben wurde oder sie irgend welchen gewerblichen Zwecken dienten, in welchem Falle auch Einfamilienhäuser herangezogen wurden. Dadurch umfaßte die Erhebung 3618 Häuser mit 13,377 Wohnungen mit insgesammt 55,301 Räumen und 58,599 Bewohnern. Es sind dies 71,4 pCt. aller von Privathaushaltungen bewohnten Häuser, bezw. 88 pCt. aller Privathaushaltungen. Die Fragebogen wurden durch besondere Erhebungsbeamte, meist intelligente Bauarbeiter, 52 an der Zahl, ausgefüllt. Je zwei arbeiteten zusammen der Art, daß der eine die Messungen und Untersuchungen vornahm, während der andere die Erhebungsformulare ausfüllte. Es handelt sich also hier in Basel nicht wie in den meisten anderen Städten, um Besichtigung einzelner Quartiere oder Häuser, sondern um eine statistische Massenbeobachtung in streng wissenschaftlichem Sinne. Daher sind die Basler Beobachtungen auch maßgebender als viele andere, da mit Ausnahme der Einfamilienhäuser alle Häuser der Stadt untersucht wurden. Die Kosten der Aufnahme selbst betrugen 6000, die der statistischen Verarbeitung 4600 Fr.

Von den 3618 Häusern, die untersucht wurden, waren nicht weniger als 3449 in irgend einer Hinsicht gesundheitlich zu beanstanden, sei es, daß dieselben Zimmer von unter 2.50 Meter Höhe oder Schlaf-

*) Die Wohnungsenquête in der Stadt Basel vom 1. bis 21. Februar 1889. Im Auftrage des Regierungsrathes bearbeitet von Karl Bücher. Basel, 1891, 356 S.

räume von weniger als 10 Kubikmeter Luftraum pro Kopf, oder indirekt beleuchtete Zimmer und Küchen, feuchte Wohnräume u. s. w. enthielten. Von der Gesammtzahl der untersuchten Liegenschaften waren insbesondere 3000 aus folgenden Gründen zu beanstanden:

wegen mangelhafter und gesundheitswidriger Zustände im Allgemeinen	1270 = 35 pCt. der unters. Liegenschaften
wegen ungenügender Ableitung der Abtritte und Abwasser	970 = 27 pCt. der unters. Liegenschaften
wegen Vernachlässigung einzelner Wohnungen und einzelner Wohnräume	390 = 11 pCt. der unters. Liegenschaften
wegen feuchter Wohnungen bezw. feuchter Wohnräume	370 = 10 pCt. der unters. Liegenschaften

Einzelne Räume:	Zahl der Räume	pCt. der untersuchten Räume
Indirekt beleuchtete Zimmer	1570	3,9
Indirekt beleuchtete Küchen	2990	26,0
Zimmer direkt auf der Erde (nicht unterkellert oder hohl gelegt)	790	1,9
Zimmer, deren Boden tiefer als das äußere Terrain liegt, (nicht unterkellert oder hohl gelegt) . .	260	0,6
Dachräume, deren Fensteroberkante tiefer als 1,5 Mtr. vom Zimmerboden liegt	2560	8,8
Indirekt beleuchtete Abtritte	1290	—

Von sämmtlichen Wohnungen waren Eigenthümerwohnungen 18,5 pCt., Dienst- oder Freiwohnungen 1,8 pCt., Miethwohnungen 79,7 pCt. Damit sind für Basel günstigere Verhältnisse nachgewiesen, als andere größere Städte besitzen, in welchen ein noch größerer Prozentsatz der Bevölkerung zur Miethe wohnt. Das Verhältniß der Größe der Wohnungen gibt die folgende Uebersicht:

Wohnungen mit Zimmern

1	2	3	4	5—7	mehr als 7
Von 100 Wohnungen entfielen auf obige Wohnungsgrößen					
18,0	28,5	19,6	13,4	15,6	4,9
Obige Wohnungen sind durchschnittlich bewohnt von Personen					
2,39	1,90	1,61	1,34	1,09	0,87
Durchschnittlicher Wohnraum per Kopf in Kubikmeter					
17,6	18,3	23,0	30,4	36,4	47,1

Die Ungunst des Wohnungsverhältnisses nimmt also in dem Maße zu, als die Wohnung kleiner wird.

Um zum Begriff einer zulänglichen Wohnung zu kommen, nimmt Bücher an, daß eine Wohnung von zwei Zimmern mit Küche das Mindestmaß dessen bezeichnet, was bei normaler Familienstärke (4—5 Personen) noch zulässig ist. Wo also auf ein Zimmer mehr als 2 Personen kommen, wäre die Wohnung schon als unzulänglich zu bezeichnen, ferner überall dort, wo mehr als zwei Personen ohne eigene Küche hausen müssen. Bedingt zulänglich wären Wohnungen mit 2 Personen ohne Küche. Unter diesen Voraussetzungen hat fast der siebente Theil der untersuchten Wohnungen im Verhältniß zu ihrer Bewohnung eine unzureichende Zimmerzahl und dieselben geben mehr als dem fünften Theil der Bevölkerung der untersuchten Wohnungen (dem sechsten Theil der Gesammtbevölkerung der Stadt) Unterkunft. Fast die Hälfte der Wohnungen gewährt nur knapp zureichenden Raum und nur wenig über ein Drittel der Wohnungen gestattet bequemes Wohnen. Mit anderen Worten: Von den 13,377 untersuchten Wohnungen mit 43,323 Zimmern und 58,599 Bewohnern

	waren von je 100 Wohnungen	wohnten von je 100 Bewohnern
unzulänglich	14,2	20,8
bedingt zulänglich	47,4	53,2
normal	35,6	24,5
übernormal	2,8	1,5

In Kleinbasel haben 55,5 pCt. der Wohnungen nur 1 oder 2 Zimmer, in Großbasel 41,2 pCt. Dort leben 42,3, hier nur 28,8 pCt. der Bevölkerung in solch kleinen Wohnungen. Im allgemeinen ist ein Quartier umso stärker von solchen kleinen Wohnungen durchsetzt, je mehr Mieth- und je weniger Eigenthümer-Wohnungen es enthält. Von den Mieth-Wohnungen haben 75,7 pCt. nur 1 bis 3 Zimmer, von den Eigenthümer-Wohnungen 28,2 pCt. Im Durchschnitt ist eine Mieth-Wohnung wenig mehr als halb so groß wie eine Eigenthümer-Wohnung. Im allgemeinen läßt sich sagen, daß vom ersten Stock auf- und abwärts eine Wohnung den Insassen umso weniger günstige Raumverhältnisse gewährt, je höher oder je tiefer sie liegt.

Für die kleinen Wohnungen mit 1 und 2 Zimmern sind auch die Beleuchtungsverhältnisse statistisch zur Darstellung gebracht. Es wird angenommen, daß für ein einfenstriges Zimmer die Beleuchtung als ausreichend zu erachten ist, wenn dasselbe nicht über 12 Quadratmeter Bodenfläche hat, für ein zweifenstriges bei 24

Quadratmeter u. s. w. Von 10,038 hiebei in Frage kommenden Zimmern hatten 353 indirekte Beleuchtung, 3746 1 Fenster bei mehr als 12 Quadratmeter Bodenfläche, 104 2 Fenster bei mehr als 24 Quadratmeter Bodenfläche, wonach also 4203 Zimmer oder mehr als Zweifünftel der Gesammtzahl ungenügende Beleuchtung aufweisen. Eine große Anzahl der Zimmer in den älteren Stadttheilen geht auf einen Hof oder auf einen schmalen Zwischenraum zwischen zwei Häusermauern. Das Fenster wäre schon groß genug, aber es wird nie von einem Sonnenstrahl getroffen. Was es an Luft einläßt, ist mit den Miasmen, welche von dem ewig feuchten Höfchen aufsteigen, erfüllt

Wenden wir uns nun zum Luftinhalte, so nimmt Bücher als Mindestraum für Schlafräume 10, für Wohnräume 20 Kubikmeter für die Person an, was, besonders die erste Ziffer, sehr mäßig ist. Nach diesem Maßstab lebten in den untersuchten Häusern 7,3 pCt. der Bewohner in Wohnungen, welche nicht einmal den Mindestschlafraum boten; 35,2 pCt. in solchen, welche zwar den Mindestschlafraum, nicht aber den Mindestwohnraum boten; 38 pCt. in solchen, welche mäßigen Wohnraum gestatten (20—40 Kubikmeter); 19,5 pCt. in solchen, welche reichlichen Wohnraum boten (über 40 Kubikmeter), also wohnten zwei Fünftel der fraglichen Bevölkerung gesundheitlich unzulänglich. Der Mindestschlafraum (10 Kubikmeter bei reinen Schlafzimmern, 15 Kubikmeter bei Räumen, welche gleichzeitig zum Wohnen und Schlafen dienen, 20 Kubikmeter bei solchen, welche gleichzeitig entweder noch als Kochraum oder Werkstätte dienen) wurde dabei nicht erreicht: in reinen Schlafzimmern bei 14,2 pCt., in Schlaf- und Wohnzimmern (Wohnungen mit Küche) bei 28,3 pCt., in Schlaf- und Wohnzimmern (Wohnungen ohne Küche) bei 39,5 pCt., in Wohn- und Arbeitszimmern bei 46,8 pCt., überhaupt bei 20,1 pCt. aller Fälle.

Besonders übel liegen die Verhältnisse bei kinderreichen Familien, wo der größte Theil der Stuben mit Bettwerk ausgefüllt ist, und oft zwei oder gar drei Personen in einem Bette schlafen. Wenn hier auch rechnungsmäßig fünf oder sechs oder noch mehr Kubikmeter Zimmerraum auf den Kopf herausgebracht werden können, so sind doch nur etwa zwei Drittel dieses Raumes Luft. Und welche Luft! Erfüllt mit den Athmungsprodukten so vieler Menschen, der Ausdünstung verunreinigten Kinderbettwerks, niemals vollständig erneuert, treibt sie den Eintretenden schon an der Thüre zurück.

Fragen wir nun nach den Miethpreisen, so ergibt sich, daß der durchschnittliche Miethpreis pro Zimmer in den kleinsten Wohnungen am höchsten ist, mit Zunahme der Zimmerzahl sinkt, um bei mittleren und größeren Wohnungen wieder etwas zu steigen. Es kostete in Wohnungen mit Küche durchschnittlich ein Zimmer

in den Wohnungen mit Zimmern	Franks	in den Wohnungen mit Zimmern	Franks
1	190	5	134
2	139	6	148
3	127	7—9	148
4	130	10 und mehr	150

Hier zeigt sich die wirthschaftliche Ursache für die regelmäßige Aftervermiethung einzelner Räume in den kleinen Wohnungen. Eine arme Familie, welche sich sonst auf ein Zimmer mit Küche beschränken könnte, thut besser, wenn sie drei Zimmer miethet und zwei derselben wieder an Schlafgänger abgibt, weil sie den ihr bleibenden Wohnungsrest dann erheblich, etwa um ein Drittel, billiger hat, als wenn sie nur diesen gemiethet hätte.

Frägt man nach dem Miethpreis für den Kubikmeter Wohnraum, so ergibt sich auch hier, daß dieser Wohnraum um so theuerer ist, je kleiner und damit je schlechter die Wohnung ist. Es kostet der Kubikmeter Luftraum, wenn in der Wohnung

auf den Kopf	bis zu 10	Kubikmeter	kommen	4,59 Fr.
" " "	10 bis 20	"	"	3,95 "
" " "	20 bis 40	"	"	3,51 "
" " "	über 40	"	"	3,25 "

In Wohnungen mit Küchen beträgt der durchschnittliche Miethpreis eines Kubikmeters Wohnraum

in Wohnungen mit Zimmern	Franks	in Wohnungen mit Zimmern	Franks
1	4,66	5—6	3,21
2	4,01	7—9	3,16
3	3,56	10 und mehr	2,93
4	3,37	überhaupt	3,54

Daraus ergibt sich, wie vorteilhaft es ist, wenn der Hausbesitzer eine große Wohnung in mehrere kleinere zerschlägt. Vermiethet er ein Haus von 10 Zimmern mit zusammen etwa 400 Kubikmeter als eine einzige Wohnung, so erhält er für den Kubikmeter Wohnraum 2.93, für das ganze Haus also etwa 1150 Fr.

Macht er aber aus den 10 Zimmern fünf Wohnungen mit je einem Zimmer und Küche, so trägt ihm der Kubikmeter wenigstens 4 M., das ganze Haus also etwa 1600 Fr.

Alle derartigen Untersuchungen — auch die Singer's bei den Untersuchungen über die Lage der Industrie-Arbeiter in Nordböhmen — haben gezeigt, daß derselbe Miethraum um so theuerer bezahlt werden muß, je kleiner und elender die Wohnung ist.

Was die Aborte betrifft, so haben 15,2 pCt. der Haushaltungen indirekt beleuchtete und 3,5 pCt. der Haushaltungen Aborte ohne jede Beleuchtung; 23,5 pCt. der Wohnungen haben Aborte ohne Ventilation.

Die Untersuchung wurde auch auf die speziellen Arbeiterwohnungen ausgedehnt, welche in Basel durch gemeinnützige Baugesellschaften, größere Arbeitgeber und Private errichtet wurden. Es handelte sich hier um 263 Häuser mit 694 Wohnungen und 3076 Bewohnern. Im Allgemeinen ergab sich, daß diese Häuser den Zweck, den Arbeitern zu niedrigen Miethen eine gesunde Wohnung zu verschaffen, vielfach nicht mehr erfüllten. Sie waren theilweise in Privathände übergegangen und wurden wieder vom kapitalistischen Standpunkte aus verwaltet. Die Belegung der Wohnungen war daher vielfach über die ursprünglich beabsichtigte Ziffer hinausgegangen, die Wohnungen waren getheilt und verkleinert worden. Im Sinne der obigen Grundsätze waren

unzulänglich	20,0 pCt.	der Gesammtzahl	mit 30,4 pCt.	der Bewohner,
bedingt zulänglich	47,6 pCt.	der Gesammtzahl	mit 52,2 pCt.	der Bewohner,
normal	31,4 pCt.	der Gesammtzahl	mit 17,1 pCt.	der Bewohner,
übernormal	1,0 pCt.	der Gesammtzahl	mit 0,3 pCt.	der Bewohner,

ferner solche, welche nicht den Mindestschlafraum boten	6,6 pCt.
zwar den Mindestschlafraum aber nicht den Mindestwohnraum	42,1 pCt.
mäßigen Wohnraum boten	42,4 pCt.
reichlichen Wohnraum boten	8,9 pCt.

Bei specieller Untersuchung der Schlafräume hat sich gezeigt, daß der Mindestschlafraum nicht erreicht wurde:

in reinen Schlafzimmern bei		24,2 pCt.	derselben
in Schlaf- und Wohnzimmern	in Wohnungen mit Küche bei	13,8 „	„
	in „ ohne „ „	51,0 „	„
in Wohn- und Arbeitszimmern bei		57,8 „	„

überhaupt bei 37,8 pCt. der Gesammtzahl,

so daß hier die Verhältnisse noch ungünstiger liegen, als für die Gesammtzahl aller untersuchten Häuser.

Im Vergleiche mit dem Durchschnitte aller untersuchten Wohnungen ergab sich ferner, daß die Arbeiterwohnungen erheblich kleiner, aber auch erheblich stärker besetzt waren. Es trafen nämlich:

	bei den Arbeiter-wohnungen	im allgemeinen Durchschnitte
auf je eine Wohnung Zimmer	2,70	3,24
auf je eine Wohnung Bewohner	4,43	4,38
auf je ein Zimmer Bewohner	1,65	1,35

Was dagegen die Miethpreise anlangt, so läßt sich ein erheblich billigerer Preis für Arbeiterwohnungen konstatiren, indem der Kubikmeter Wohnraum sich für dieselben im Durchschnitt auf 2,84 Fr. stellte gegenüber 3,54 Fr. im Allgemeinen, eine Differenz, welche sich durch die excentrische Lage der Arbeiterwohnhäuser allein nicht erklären lassen dürfte.

Die Wohnungsuntersuchung der Stadt Bern. Vier Jahre dauerte es, bis die Stadtvertretung Berns im Kampfe gegen mächtige wirthschaftliche Interessen unter dem Druck der öffentlichen Meinung eine amtliche Untersuchung der Wohnungen beschloß, drei weitere Jahre, bis die Ergebnisse veröffentlicht werden konnten.*) Das Ziel dieser Untersuchung sollte ein Wohnungsgesetz sein. Während in Basel die Einfamilienhäuser, soweit sie nicht einer Kost- und Schlafgängerei oder gewerblichen Zwecken dienten, außer Betracht blieben, umfaßte die Berner Untersuchung so gut wie alle Häuser. Von den 3551 Häusern der Stadt wurden 3394, von den 11,220 Wohnungen wurden 10,679, von 47,884 Wohnräumen 45,450 untersucht. Nicht berücksichtigt wurden nur die reinen Verkaufslokale, sowie jene ganz kleine Anzahl von Häusern, deren Bewohner Widerstand leisteten oder die Angaben verweigerten; von den 52,492 Bewohnern der Stadt blieben so nur die Wohnungen von 1897 unberücksichtigt. Die Untersuchung selbst, d.h. die Gewinnung des statistischen Materials, kostete 5760, die Bearbeitung 26,683, die Drucklegung 13,361, das Ganze also 45,804 Frcs.

Bei der Untersuchung ist Landolt besonders der wirthschaftlichen Lage der Wohner als Ursache der sozialen Massenerscheinungen im Wohnungswesen nachgegangen. Zu diesem Zwecke hat er die Einwohner nach Beruf und Stellung in 40 soziale Gruppen eingetheilt. In sozialer Hinsicht kommen aber nur 33 Gruppen in Betracht,

*) Die Wohnungsenquête in der Stadt Bern von 1896. Im Auftrag der städtischen Behörden bearbeitet von Carl Landolt, Bern.

da die letzten 7 Gruppen Privat- und Collectiv-Besitzer, sowie öffentliche Körperschaften sind. Zu sozialen Vergleichen theilt Landolt jene 33 Gruppen wieder in drei große soziale Schichten, eine obere, mittlere und untere. Diese sind:

1. die obere soziale Schichte, umfaßt die Baumeister, Architekten, großgewerblichen Bierbrauer, Gypser, Maler und andere größere Geschäftsleute, die Großhändler und Bankiers, die größeren selbstständigen Detailhändler, die im Handelsregister sind, die Agenten und die männlichen und weiblichen Rentner.

2. die mittlere soziale Schicht, umfaßt die selbstständigen kleingewerblichen Bierbrauer, Bäcker, Metzger, Gypser, Maler, Schneider und andere ähnliche Berufe, die Kleinhändler, die nicht im Handelsregister sind, die Gastwirthe, Kost- und Logisgeber, Spediteure, Fuhrhalter, Beamten in Staat und Gemeinde, Post und Eisenbahn, Professoren, Lehrer, Pfarrer, Richter, Ingenieure, Aerzte, Künstler, Journalisten, Notare u. s. w.

3. die untere soziale Schichte, umfaßt die selbstständigen Landwirthe, die Arbeiter im Groß- und Kleinbetriebe, das kaufmännische und technische Hilfspersonal, die Schreiber und Angestellten der Verkehrs-Anstalten, sowie im öffentlichen Dienst, die Laufburschen, Magaziniers, Dienstmänner, Knechte, Mägde u. s. w.

Die Häuser der mittleren und oberen sozialen Schichten sind im allgemeiner größer als die der unteren Schichte. Der Besitz an Wohnhäusern der oberen Schichte macht mehr als die Hälfte aller Wohnhäuser aus, nämlich 53,7 pCt., die mittlere Schicht besitzt 38,5 pCt., die untere nur 7,8 pCt. sämmtlicher Wohnhäuser. Die älteren Häuser gehören mehr den höheren sozialen Schichten, an den neueren ist die untere Gruppe stärker als an den älteren betheiligt. Die neueren Häuser werden zusehends kleiner gebaut, haben einen geringeren Rauminhalt wie die älteren, was mit dem Wachsen des Geländepreises und der Baukosten zusammenhängt. Man wohnte früher räumiger. Die im Jahre 1853 erbauten Häuser haben noch durchschnittlich 846 Kubikmeter. Diese Ziffer fällt aber constant und ist für die 1896 erbauten Häuser nur 494. Sehr zu dieser Verkleinerung mitgewirkt hat auch die Erbauung zahlreicher Einzelhäuser für Arbeiter, indem sie zwischen 120 und 300 Kubikmeter Rauminhalt schwanken.

Je tiefer die soziale Schicht des Hausbesitzers, desto mehr Haushaltungen zählt das Haus. Die Häuser der oberen sozialen Schichte haben 3,3, die der mittleren 3,4, die der unteren 3,5 Haushaltungen.

Der Unterschied ist also nicht bedeutend und gilt nicht für die modernen Städte im allgemeinen. Bemerkenswerth und allgemein aber ist die Thatsache, daß der spezifische Wohnraum mit der sozialen Schichte abnimmt. Unter dem spezifischen Wohnraum versteht Landolt das, was nach Abzug der Arbeitsräume, Magazine, Läden u. s. w. ausschließlich als Wohn-, Schlaf- und Kochraum übrig bleibt. Mit dem Abnehmen dieses spezifischen Wohnraumes sind die Häuser also um so dichter bewohnt. Daher nimmt die Behausungsziffer, d. h. die Zahl der Hausbewohner, mit der absteigenden sozialen Schichte zu und ist noch dazu in den Miethwohnungen größer wie in den Eigenthümerwohnungen. Diese Behausungsziffer ist in den Eigenthümer- und Freiwohnungshäusern in der oberen Schichte 13,4, in der mittleren 15,5, in der unteren ebenfalls 15,5; in den Miethhäusern aber ist sie in der oberen sozialen Schicht 16,1, in der mittleren 17,3, in der unteren 18,4 Personen. Der Durchschnitt aller Schichten ist bei den Eigenthümerhäusern 14,6, bei den Miethhäusern 16,6. Diese sind also stärker bevölkert wie jene.

Die Aborte liegen um so häufiger außer dem Hause, einer je niedrigeren socialen Schicht der Hauseigenthümer angehört. Dasselbe gilt für die Wohnhäuser ohne Abort oder mit nicht einheitlicher Abortanlage, für die Wohnhäuser ohne Schüttstein (Wasserabguß in der Küche) u. s. w. Ueberhaupt spiegelt der allgemeine bauliche Zustand eines Hauses die soziale Lage des Eigenthümers wieder, indem die Qualität des baulichen Zustandes mit der sozialen Gruppe des Eigenthümers abnimmt. Damit hängt zusammen, daß die Häuser um so seltener die Qualität gut und um so häufiger die Qualität schlecht erhielten, eine je größere Zahl von Bewohnern sie beherbergen. Auch die Versorgung mit Wasser von einer Centrale aus nimmt mit der Höhe der sozialen Schichte der Eigenthümer und Bewohner zu. Die Stockwerkslage einer Wohnung ist um so häufiger einheitlich, d. h. die Bewohner haben alle ihre Räume um so mehr in einem einzigen Stockwerk, einer je niedrigeren sozialen Schichte der Haushaltungsvorstand angehört. Im selben Verhältniß nimmt die Zahl der Zimmer einer Wohnung ab.

Der durchschnittliche Kubikraum einer Wohnung (mit Einschluß der Küchen) ist in der oberen sozialen Schichte mehr als doppelt so groß wie in der unteren, er beträgt nämlich in der oberen Schichte 230, in der mittleren 193, in der unteren 105 Kubikmeter — alles bei den Miethwohnungen. Bei den anderen, zumal bei den

Eigenthümerwohnungen sind die Räume stets etwas größer. Die kleinsten Wohnungen nach dem Kubikinhalt (mit Ausschluß der Küchen) haben die Bauarbeiter im Klein- und Großgewerbe mit 63 Kubikmeter, die größten die Bierbrauer mit 484 Kubikmeter und die Großhändler, Bankiers und dergl. mit 369 Kubikmeter, worauf die Baumeister und Architekten mit 316 und andere Großgewerbemeister mit 315 Kubikmeter folgen. Die Bodenfläche einer Wohnung ist in der oberen Schichte durchschnittlich 97, in der mittleren 81, in der unteren 44 Quadratmeter. Die Zahl der Familienglieder ist in der oberen Schichte 3,05, in der mittleren 3,82, in der unteren 3,91. Die Zahl der Bewohner auf ein Zimmer ist in der oberen Schichte 0,9, in der mittleren 1,3, in der unteren 2,0 — die Küchen nicht mitgerechnet. Rechnet man aber die Küchen als Wohnräume, so werden diese Zahlen etwas kleiner. Es kommen dann Bewohner auf ein Zimmer: bei den Eigenthümerwohnungen in der oberen Schichte 0,7, in der mittleren Schichte 1,0, in der unteren 1,0; bei den Miethwohnungen in der oberen Schichte 0,8, in der mittleren 1,1, in der unteren 1,4. Der Kubikraum einer Wohnung auf den Kopf ohne Einrechnung der Küchen ist durchschnittlich in der oberen Schichte 55, in der mittleren 36, in der unteren 20 Kubikmeter. Werden Eigenthums- und Miethwohnungen ausgeschieden, so haben wir auf den Kopf

	Eigenthümer-Wohnungen	Miet-Wohnungen
obere soziale Schichte	61 Kubikmeter	50 Kubikmeter.
mittlere „ „	38 „	34 „
untere „ „	26 „	19 „

Mit Einrechnung der Küchen als Wohnräume stellt sich folgende Tabelle her:

	Eigenthümer-Wohnungen	Miet-Wohnungen	Durchschnitt
obere soziale Schichte	69 Kubikmeter	57 Kubikmeter	62 Kubikmeter
mittlere „ „	43 „	40 „	41 „
untere „ „	30 „	24 „	24 „

Viele Wohnungen stehen unter diesem Durchschnitte, in manchen kommen auf den Kopf nur 14 bis 8 Kubikmeter. Im Staldenmatte-Quartier, dem Arbeiterquartier par excellence, dessen Wohnungen zu 70,8 pCt. von Haushaltungen der unteren sozialen Schicht besetzt sind, kommen auf eine Wohnung nur 1,8 Zimmer und auf jedes

Zimmer 2,2 Bewohner und auf jeden von diesen nur 18 Kubikmeter Luftraum. Auch die übrigen Verhältnisse sind durchweg sehr ungünstig, wie hier z. B. 96 pCt. der Haushaltungen auf mangelhafte Aborte angewiesen sind und 74 pCt. keinen Anschluß an die Wasserleitung haben.

Im Allgemeinen kommen um so mehr Bewohner auf ein Zimmer und ein um so kleinerer Luftantheil auf den Bewohner, je weniger Zimmer eine Wohnung hat. In der Hälfte aller Wohnungen entfallen auf ein Zimmer 2,1 Bewohner, auf jeden derselben 18 Kubikmeter Luftraum, und zwar ist die Bevölkerung dieser Räume ein Drittel der Gesammtbevölkerung. Die Wohnungen mit mangelhaften Küchenverhältnissen sind um so häufiger, je niederer die soziale Schicht der Bewohner ist. Ebenso steht es mit den Aborten. Die Wohnungen mit gemeinschaftlichen Aborten sind in der oberen Schichte 18,1, in der mittleren 23,8, in der unteren 46,9 pCt. aller Wohnungen. Die Aborte mit mangelhaften Verhältnissen umfassen in der oberen sozialen Schichte 56, in der mittleren 65, in der unteren 86 pCt. aller Aborte. Dagegen ist in der Heizbarkeit der Zimmer kein großer Unterschied. Heizbar sind in der oberen sozialen Schichte 86,4, in der mittleren 83,9, in der unteren 81,7 pCt. aller Zimmer. Groß ist dagegen wieder der Unterschied bei den Schlafräumen. Die Bodenfläche auf den Einlieger beträgt:

	reine Schlafzimmer	Schlafzimmer mit Benutzung als Arbeitsräume
obere soziale Schichte	11,5 Quadratmeter	10,7 Quadratmeter
mittlere „ „	8,9 „	8,8 „
untere „ „	6,6 „	7,8 „

Was die Miethpreise betrifft, so constatirte Landolt, daß die Wohnungsmiethe einen um so größeren Theil der Einnahme einer Haushaltung verschlingt, je kleiner diese Einnahme ist. Ein Wohnraum kostet durchschnittlich 128 Frs. und zwar in der oberen sozialen Schichte 154, in der mittleren 146, in der unteren 110 Frs. Der Miethpreis auf den Kubikmeter Luftraum, die Küchen eingerechnet, beträgt in der ganzen Stadt durchschnittlich 3,35 Frs. In dieser Beziehung zahlen alle drei Schichten fast den gleichen Preis. Nimmt man aber die Küchen aus, so zahlen die unteren Schichten für die Raumeinheit einen höheren Preis wie die oberen. Es kostet nämlich der Kubikmeter Luftraum mit Einrechnung der Küchen den Miether der oberen sozialen Schichte

3,35, der mittleren 3,39, der unteren 3,33; ohne Einrechnung der Küchen aber zahlt der Miether der oberen sozialen Schichte 3,84, der mittleren 3,90, der unteren 4,14 Frs. Der Unterschied rührt wesentlich davon her, daß in den unteren Schichten die Küche einen verhältnißmäßig großen Theil der Wohnung ausmacht. Die Wohnungsmiethen werden häufiger monatlich als vierteljährlich bezahlt. Die Häufigkeit der Monatszahlung wächst mit der Tiefe der sozialen Schicht und findet sich daher vorwiegend bei den Arbeiterfamilien. Es wurden vermiethet:

	Wohnungen				
von der sozialen Eigenthümerschicht	jährlich	halb-jährlich	viertel-jährlich	monat-lich	über-haupt
obere Schicht	22,2 pCt.	11,4 pCt.	27,3 pCt.	39,1 pCt.	100,0 pCt.
mittlere Schicht	17,0 „	9,1 „	26,5 „	47,4 „	100,0 „
untere Schicht	8,9 „	2,9 „	22,5 „	65,7 „	100,0 „

Die Wohnungen mit Monatszahlung sind schon durch diese Zahlungsweise relativ theuerer wie die Wohnungen, deren Preis vierteljährlich bezahlt wird. Dazu kommt weiter die Thatsache, die Landolt (S. 639) in die Worte faßt: Es zahlen die Wohnungsmiether der unteren sozialen Schicht an die Wohnungsvermiether der unteren sozialen Schicht die absolut kleinsten, gleichzeitig aber die relativ (im Verhältniß zu ihrem Einkommen) höchsten Miethpreise. Da nun in der Regel die Häuser der unteren Eigenthümerschicht an sich und in ihren Wohnungen und Wohnräumen ungünstigere Verhältnisse aufweisen, als diejenigen der oberen und mittleren Eigenthümerschicht, so zahlen die Wohnungsmiether an die Wohnungsvermiether einen relativ um so höheren Miethzins, einer je niederen sozialen Gruppe der Wohnungsmiether einerseits und der Wohnungsvermiether anderseits angehören.

Landolt hat auch die Bodenrente der Häuser berechnet. Sie ist die Folge der Unvermehrbarkeit des Bodens in Verbindung mit der wirthschaftlichen Thätigkeit der menschlichen Gesellschaft und der Vermehrung der Bevölkerung. Zunächst handelt es sich darum, die Baukosten der Häuser festzustellen, was am besten durch ihren Versicherungswerth geschieht. Dieser Werth wird nicht durch die Verkehrslage, sondern wesentlich durch Bauart und Baumaterial bedingt und betrug im Erhebungsjahr 1896 im Durchschnitte der ganzen Stadt 52 Frs. für den Kubikmeter. Vom Brutto-Ertrag der Häuser müssen nun zunächst die Ausgaben für Verzinsung und Unterhaltung

(Reproduktion) abgezogen werden, ferner eine Entschädigung für die persönliche Arbeit des Eigenthümers, und eine Risikoprämie. Landolt schätzt diesen Abzug auf 6 pCt. vom im Hause (ohne den Werth des Bodens) angelegten Kapitale, nämlich 4 pCt. für Zins und 2 pCt. für die andern Posten. Was dann vom Brutto-Ertrag bleibt, wäre die Grundrente. Von dieser, die Landolt als totale Rente bezeichnet, dient ein Theil zur landesüblichen Verzinsung des Bodenkaufpreises. Landolt nennt diesen Theil die kapitalisirte Rente (vielleicht besser Bodenkapitals-Rente). Zieht man sie von der Totalrente ab, so bleibt die reine Bodenrente übrig. Von der Totalrente ist ein um so kleinerer Theil kapitalisirte und ein umso größerer Theil reine Rente, je weiter das Grundstück vom Stadtkern entfernt liegt. Im Durchschnitt auf die ganze Stadt berechnet, ist die kapitalisirte Rente 40,9 pCt., die reine Rente also 59,1 pCt. der Totalrente. Diese 59,1 pCt. an reiner Rente stellen den reinen, mühe- und gefahrlosen Gewinn dar, den die Grundeigenthümer aus der Eigenschaft ihres Eigenthums ziehen, die ihm die wirthschaftliche Thätigkeit der Bewohner Berns gibt und den diese auch aufzubringen und als Tribut an den Grundeigenthümer, soweit diese Wohnungsbau treiben, abzuliefern haben. Dieser reine Gewinn ist das hervorragendste treibende Moment zum Kauf von Grundeigenthum. (Landolt S. 679). Die Totalrente berechnet Landolt auf 1,660,776 Fr. und davon sind 680,788 kapitalisirte und 979,988 Frs. reine Rente. Da die reine Rente im Gegensatz zur kapitalisierten Rente, also zur Verzinsung des Bodenkaufpreises, um so größer ist, je weiter das Grundstück vom Kern der Stadt entfernt liegt, und der Grundbesitz der höheren sozialen Gruppe mehr gegen den Stadtkern hin, der der niederen sozialen Gruppe mehr gegen die Außentheile hin liegt, so ergibt sich, daß die Grundstücke der niederen sozialen Gruppen eine höhere reine Rente haben. Das zeigt auch die Rechnung. Es beträgt nämlich:

bei dem Hausbesitz der	die kapitalisirte Rente	die reine Rente
oberen sozialen Schichte	45,7 pCt.	54,3 pCt.
mittleren „ „	37,9 „	62,1 „
unteren „ „	27,0 „	73,0 „

der Totalrente. Diese Erscheinung erklärt sich theilweise dadurch, daß der Hausbesitz der unteren sozialen Gruppen mehr in den Außentheilen der Stadt liegt, aber diese Erklärung genügt nicht. Das Vorwiegen der reinen Rente zeigt sich nämlich bei den Häusern der

niederen sozialen Gruppen fast in allen Zonen der Stadt. So ist in der unteren Stadt die reine Rente bei den Häusern der oberen sozialen Schichte 55,1 pCt., der mittleren 65,9 pCt., der unteren 77,4 pCt. von der Totalrente. Daraus folgt, daß die Hauseigenthümer der niederen sozialen Gruppen aus ihren Häusern mehr herauszuschlagen verstehen als die Hausbesitzer der oberen Gruppen. „Es handelt sich dabei vielfach um schlecht eingerichtete, halb baufällige Wohnhäuser, an denen nur die allernothwendigsten Reparaturen vorgenommen werden." (Landolt S. 680.). Die Miethhäuser der Hausbesitzer der unteren sozialen Schichte sind am schlechtesten unterhalten. „Während von je 100 Eigenthümerwohnungshäusern der oberen sozialen Schicht 11,4 pCt., von denjenigen der mittleren sozialen Schicht 14,8 pCt. und von denjenigen der unteren sozialen Schicht 18,4 pCt. die Qualificationsnote „schlecht" erhielten, mußte diese bei den Miethhäusern der oberen sozialen Schicht auf 27,1 pCt., bei denjenigen der mittleren sozialen Schicht auf 30,4 pCt. und bei denjenigen der unteren sozialen Schicht auf 46,4 pCt. Anwendung finden. Ueberhaupt ist der in der reinen Rente repäsentirte Gewinn bei Grundstücken mit schlechten Wohnhäusern größer als bei denjenigen mit guten oder befriedigenden Wohnhäusern. Je schlechter das Wohnhaus, desto größer der Gewinn. Bei den Wohnhäusern mit der Qualifikationsnote

„gut"	macht	die	reine	Rente	48,6	pCt.,	die	kapitalisirte	Rente	51,4	pCt.
„befriedigend"	„	„	„	„	58,1	„	„	„	„	41,9	„
„schlecht"	„	„	„	„	62,6	„	„	„	„	37,4	„

aus." (Landolt S. 680.)

Das Verhältniß des Brutto-Ertrags der Grundstücke zu ihrem Kaufpreise nennt Landolt die Rendite. Sie ist in Bern durchschnittlich 6,9 pCt. und um so kleiner, je näher dem Stadtkern das Grundstück liegt, ist also in der inneren Stadt niedriger wie in den Außentheilen. Ein Theil dieser Rendite dient zur Verzinsung und Amortisation des Kaufkapitals. Was nach Abzug dieser beiden Posten vom Brutto-Ertrag des Hauses übrig bleibt, ist reiner Gewinn des Hausbesitzers. Dabei findet man, daß „die Grundstücke eine um so kleinere Rendite liefern, einer je höheren sozialen Schicht der Eigenthümer angehört. Der für die Verzinsung des Kaufkapitals und die Amortisation des Gebäudewerthes aufzubringende, auf den Kaufpreis berechnete Prozentsatz stellt sich bei der oberen sozialen Schicht auf 5,4 pCt., bei den mittleren auf 5,5 pCt., bei den unteren auf 5,6 pCt.,

so daß sich für die Grundstücke der oberen sozialen Schichte eine reine Rendite von 1,3 pCt., der mittleren von 1,6 pCt., der unteren von 2,5 pCt. ergibt." Von Bedeutung ist noch, wie sich die Rendite nach dem baulichen Zustande der Häuser stellt. Die Häuser mit der Qualifikation „gut" tragen eine Rendite von 5,7 pCt., davon reine Rendite 0,22 pCt., die mit „befriedigend" tragen eine Rendite von 6,9 pCt., davon reine Rendite 1,45 pCt., die mit „schlecht" tragen eine Rendite von 7,6 pCt., davon reine Rendite 2,33 pCt. „Die Rendite überhaupt und die reine Rendite ist somit um so größer, je vernachlässigter und schlechter ein Wohnhaus ist." (Landolt S. 689.)

Das Gesammtergebniß faßt Landolt (S. 691 ff.) wie folgt zusammen: Die durchschnittliche Zahl der Zimmer einer Wohnung beträgt 3,3, die durchschnittliche Zahl der Bewohner pro Zimmer 1,4, wobei auf jeden (ohne die Küchen) 31 Kubikmeter Luftraum entfallen. Im Allgemeinen enthalten die Wohnungen, wo der Haushaltungsvorstand der oberen sozialen Schicht angehört, 4,7 Zimmer und 5,7 Wohnräume; diejenigen, deren Haushaltungsvorstand der mittleren sozialen Schicht angehört, 4,1 Zimmer und 5,1 Wohnräume und diejenigen, deren Haushaltungsvorstand der unteren sozialen Schicht angehört, 2,3 Zimmer und 3,2 Wohnräume. Von je 100 Wohnungen überhaupt sind 18,2 von der oberen, 30,3 von der mittleren und 51,5 von der unteren sozialen Schicht besetzt. Auf eine Wohnung kommen 4,7 Haushaltungs-Mitglieder. Die durchschnittliche Bezugsdauer einer Wohnung ist etwas über 6 Jahre. Ohne Küche sind 5,1 pCt. der Wohnungen, mangelhafte Küchenverhältnisse haben 29,8 pCt. der Wohnungen mit Küchen. Gemeinschaftliche Aborte haben 34,6 pCt., mangelhafte Abortverhältnisse haben 75,4 pCt der Wohnungen mit Aborten. (Noch im Jahre 1894 wurde ein Haus gebaut, in welchem 11 Haushaltungen auf einen einzigen Abort angewiesen sind.) Ohne Dependenzen (Zubehörungen) sind 4,2 pCt. der Wohnungen, ohne Anschluß an die Wasserleitung 41,6 pCt., ohne Ablauf des Küchenschüttsteins (also des Küchenwassers) sind 18,2 pCt., mangelhafte Treppen haben 14,4 pCt. der Wohnungen mit Treppen. Aus 13,1 pCt. der Wohnungen mit Treppen können sich die Wohner bei Feuersgefahr nicht leicht retten. Die Zimmer messen an lichter Höhe durchschnittlich 2,65 m und an Bodenfläche 17 qm. 14,8 pCt. aller Zimmer sind nicht heizbar; 3,8 pCt. haben schlechte Beleuchtung, 0,9 pCt. sind nicht ventilirbar und 7,9 pCt. sind feucht und baulich unbefriedigend.

Landolt weist noch darauf hin, daß die wirthschaftlich schwächeren Schichten der Bevölkerung in der Regel mehr unter ungünstigen Wohnverhältnissen leiden, als die höheren Schichten. Das sei ein Beweis, daß wir es in der Wohnungsfrage mit einer Massenerscheinung zu thun haben, und daß gesetzliche Bestimmungen über Bau und Einrichtung von Wohnungen nur dann eine praktische Bedeutung haben, wenn die wirthschaftlichen Bedingungen zu ihrer Durchführung vorhanden sind. Das große soziale Gesetz, das Landolt aus seinen Untersuchungen ableitet, faßt er in die Worte: Die Wohnungsverhältnisse sind mit ganz unbedeutenden Ausnahmen in jeder Hinsicht um so schlechter, einer je niederen sozialen Schichte der Haushaltungsvorstand angehört. (S. 698.)*)

Das Wohnungswesen in Wien und Oesterreich. Bei der Volkszählung von 1890 wurden in 19 Städten und deren Vorstädten auch die Wohnverhältnisse untersucht. Es waren das die bedeutendsten Landeshaupt- und Industriestädte, im Ganzen mit den Vororten 25 Stadtgebiete. Philippovich hat die Ergebnisse dann durch eigene Untersuchungen in Wien ergänzt und eine Gesammtdarstellung veröffentlicht.**) Philippovich untersucht die Wohnungen nach einem dreifachen Maßstabe: 1. nach dem Verhältniß der ein- und zweiräumigen Wohnungen zur Gesammtzahl aller Wohnungen, bezw. der Bewohner dieser Wohnungen zur Gesammtzahl aller Bewohner; 2. nach der Zahl der küchenlosen Wohnungen und 3. nach der Dichtigkeit der Bewohnung. An der Hand dieses dreifachen Maßstabes kennzeichnet Philippovich das Wohnungselend großer Volkstheile wie folgt:

1. unter den 25 Stadtgebieten, um die es sich handelt, sind nur 5, in welchen weniger als der dritte Theil der Bevölkerung in solch kleinen (1- und 2räumigen) Wohnungen zusammengedrängt ist, dagegen 6 Gebiete, in welchen über die Hälfte der Bevölkerung auf solche kleine und kleinste Wohnungen angewiesen ist, darunter Reichenberg Stadt mit 58, Reichenberg Vororte mit 88, Pilsen mit 67, Prag Vororte mit 70 pCt.;

*) Aehnliche Untersuchungen wie Basel und Bern haben in der Schweiz noch die Städte Lausanne, St. Gallen, Aarau, Winterthur, Luzern und Zürich unternommen. Die Luzerner Enquête kostete 18,851, die Züricher ca. 45,000 Fr.

**) „Wiener Wohnungsverhältnisse". Von Dr. Philippovich im „Archiv für sociale Gesetzgebung und Statistik". 7. Band, Berlin 1894, S. 215 ff.

2. sehr viele dieser Wohnungen haben keine Küche. „Wo die Küche fehlt, ist der Wohnraum nicht nur Schlafraum, sondern zugleich Kochraum und Waschraum. Alles Ungemach, alle Unreinlichkeit, alle Unbequemlichkeit dieser Vereinigung aller häuslichen Funktionen in dem einen Raum wirken dann zusammen, um die Wohnung ihres Charakters als einer Heimstätte gemütlichen Familienleben zu entkleiden. Wie kärglich muß doch das Leben sein in jenen Orten Oesterreichs, in denen mehr als der dritte Theil, ja mehr als die Hälfte der Bevölkerung nicht im Besitze einer Wohnung ist, welche eine eigene Küche hat! So hat Linz ungefähr 35 pCt. seiner Bevölkerung in küchenlosen Wohnungen, Urfahr sogar 42 pCt., Reichenberg Stadt über 48 pCt., Reichenberg Vororte über 76 pCt."

3. die ein- und zweiräumigen Wohnungen haben die größte Wohnungsdichtigkeit.

4. kommt dazu, daß gerade diese Wohnungen gesundheitlich außerordentlich schlecht sind.

Ueberfüllung nimmt Philippovich an, wenn in einer Wohnung auf einen Wohnraum — wobei als solcher Zimmer, Kammer, Küche und Vorzimmer angesehen werden — drei und mehr Personen entfallen. Insbesondere sind es wieder die kleinen, ein- und zweiräumigen Wohnungen, welche ein so großes Maß der Wohnungsdichtigkeit aufweisen. Hat doch in 15 der oben erwähnten 25 Stadtgebiete mehr als die Hälfte aller einräumigen Wohnungen 3—5 und mehr Bewohner. Nach einer auf Grund der Veröffentlichung der statistischen Centralkommission angestellten Berechnung leben in diesen Städten etwa 560,000 Menschen in Wohnungen, die nach diesem Maßstabe als überfüllt zu betrachten sind. Das sind 21,9 pCt. der rund $2^1/_2$ Millionen zählenden Gesammtbevölkerung jener Städte. Der fünfte Theil der Bewohner der größeren österreichischen Städte in überfüllten Wohnungen wohnend — das ist ein ernstes Ergebniß — und schlimmer als in London. Denn hier lebten 1890 von der Gesammtbevölkerung mit 4,2 Millionen nur 492,307 Menschen, das sind 12 pCt., in Wohnungen mit 3 und mehr Personen auf den Raum, d. h. „London, die Weltstadt, die uns gewöhnlich angeführt wird als die Summirung, als die höchste Potenz des krassesten Gegensatzes von Arm und Reich, zeigt uns in Bezug auf die Wohnungsverhältnisse einen viel günstigeren Zustand als jene von uns in Oesterreich aufgezählten Städte."*)

*) Die Ursache dieses Unterschiedes liegt darin, daß in London das Einfamilienhaus überwiegt.

„Was Wien speziell betrifft, so gab es 1890 dort im Ganzen 308,185 Wohnungen (davon 286,759 bewohnt) mit 1,341,899 Bewohnern. Davon waren einräumig 23,921 mit 64,621 Bewohnern, zweiräumig 103,433 mit 411,314 Bewohnern. Diese Gruppe von kleinsten und dürftigsten Wohnungen zusammen machte 44 pCt. aller Wohnungen aus und umfaßte 35 pCt., d. h. mehr als den dritten Theil aller Bewohner. Von den Wohnungen mit einer größeren Zahl von Räumen wird man mindestens noch jene zu den kleinen und im Wesentlichen von der Arbeiterklasse aufgesuchten Wohnungsgruppen rechnen dürfen, die aus Zimmer, Kammer und Küche bestanden. Deren gab es 84,601, bewohnt von 426,516 Bewohnern. Zusammen erhalten wir dann an kleinsten und bescheidensten Wohnungen 211,955 mit 902,454 Bewohnern, d. h. fast dreiviertel aller Wohnungen (73,9 pCt.) und über zwei Drittel der Bevölkerung (67 pCt.).

„Was die küchenlosen Wohnungen anbelangt, so wurde für Wien, ermittelt, daß 9,24 pCt. aller Wohnungen ohne Küche waren, ein Verhältniß, das sich in einzelnen Bezirken noch weit ungünstiger stellt. So haben in neun Bezirken mehr als 10 pCt. sämmtlicher Wohnungen keine Küche. 76,330 Personen, d. i. 5,69 pCt. aller Bewohner waren auf solche Wohnungen angewiesen.

„Ganz besonders ungünstige Resultate ergibt der dritte Maßstab, den wir an die Wohnungsdichtigkeit anlegen, der der Dichtigkeit der Bewohner, wenn wir Wien mit andern Großstädten vergleichen. Berechnen wir die Zahl der Bewohner, welche auf ein Haus kommen, so finden wir in Wien 47,29, in Berlin 36,5, in Paris 33,1, in London 7,2. Nehmen wir die Belegziffer eines Wohnraumes, d. h. die Zahl der Personen, welche durchschnittlich auf einen Wohnraum entfällt, wobei hier als Wohnraum nur gerechnet wird Zimmer und Kammer, weil der Vergleich mit andern Städten sonst nicht möglich wäre, so erhalten wir in Wien eine Belegziffer von 2,1, in Berlin eine solche von 1,9, in Paris von 1,1, d. h. wir haben in Wien fast die doppelte Dichtigkeit der Bewohner, die Paris besitzt. Nehmen wir noch einen andern Maßstab, welcher mit der Dichtigkeit der Bewohnung zusammenhängt, die Zahl der Aftermiether, vor allem aber die Zahl der Bettgeher, so können wir Berlin und Wien vergleichen und erhalten dann das folgende Resultat. Bei Zusammenfassung der Aftermiether und Bettgeher leben in Wien 179,611 Personen, das sind 14,13 pCt. der ganzen Be-

völkerung in diesem Wohnungsverhältniß; in Berlin, welches bekanntlich größer ist, nur 133,359, das ist 8,6 der ganzen Bevölkerung. Eine besondere Betrachtung der Bettgeher, Schlafleute, ergibt, daß in in Wien 6,4 pCt. der Bevölkerung, in Berlin 6,1 pCt. der Bevölkerung Schlafleute waren."

Philippovich hat die amtlichen Erhebungen durch genauere Untersuchung einzelner Wohnungen ergänzt und dabei diese Stichproben allerdings aus jenen Stadttheilen genommen, in welchen die amtliche Statistik die ungünstigsten Verhältnisse festgestellt hatte. Untersucht wurden 48 einräumige Wohnungen, 49 zweiräumige (Zimmer oder Kammer und Küche) und 4 dreiräumige (Zimmer, Kammer und Küche), im Ganzen also 101 Wohnungen. Als Maßstab der Vergleichung nahm Philippovich die Maße, welche der oberste Sanitätsrath und die Gesellschaft der Wiener Aerzte als Mindestansprüche in Bezug auf Luft und Licht an die Wohnungen aufgestellt hatten, nämlich für jede über 1 Jahr alte Person 10 Kubikmeter Luftraum und 4 Quadratmeter Bodenfläche. Diese gesundheitlichen Mindestansprüche wurden nur bei 3 jener Wohnungen erreicht, darunter von 2 dreiräumigen. Alle anderen genügten den gesundheitlichen Ansprüchen nicht und zwar war das Luft- und Raumdefizit sehr bedeutend. Es betrug im Durchschnitt aller Wohnungen 28,8 pCt. des Mindestluftraumes und 36 pCt. der Mindestbodenfläche, war aber in vielen Fällen größer. So fehlten im Durchschnitt der einräumigen Wohnungen 46,9 pCt. der nothwendigsten Bodenfläche und 40,7 pCt. des nothwendigsten Raumgehaltes. In 19 der untersuchten 48 einräumigen Wohnungen hatten die Bewohner nicht einmal die Hälfte, in manchen nicht einmal ein Drittel jenes Luftraumes zur Verfügung, der oben als Existenzminimum genannt ist. Ein Wohnraum, der 6 Personen beherbergte, hatte eine Grundfläche von 6,1 Quadratmeter und einen Rauminhalt von 19 Kubikmeter. „Einen solchen, kaum von der Unterbringung der Hausthiere erreichten Tiefstand in der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses" fand Philippovich bei den zweiräumigen Wohnungen allerdings nicht mehr. Mit einer Ausnahme haben alle diese Wohnungen wenigstens die Hälfte des Raumminimums, das Durchschnitts-Defizit bei diesen Wohnungen war 32,1 pCt. der Bodenfläche und 23,2 pCt. der Raumgröße, so daß im Ganzen etwa $^3/_4$ des nothwendigen Raumminimums vorhanden waren. Dabei ist aber immer die Küche in den normalen Wohn- und Schlafraum eingerechnet, was an sich nicht angängig ist. Scheiden wir die Küche aus, so sind unter den

untersuchten 49 zweiräumigen Wohnungen 13, welche nicht die Hälfte des Mindestluftraumes bieten.*)

Philippovich schildert dann einzelne Wohnungen, allerdings die schlimmsten Fälle, aber nicht so selten und daher typisch für zahlreiche andere. Bei der Beschreibung düsterer Kellerwohnungen, die in jeder Hinsicht ungenügend sind, fügt er bei:

„Für alle diese Kellerwohnungen mit der zahlreichen Bewohnerschaft ist kein eigner Abtritt vorhanden. Die Leute müssen über die Stiege hinauf in den zweiten Hof gehen und die Abtritte benützen, die daselbst für die Bewohner des Erdgeschosses des Hinterhauses errichtet sind. Es sind deren drei, auf die angeblich 180, sicherlich aber 100—120 Personen entfallen. Sie sind dunkel und in so entsetzlichem Zustand, daß der Unrath unter den Thüren herausläuft." Andere Wohnungen in dem großen Hintergebäude einer Miethkaserne schildert Philippovich wie folgt: Ein Theil der Wohnungen bestand aus einem Raume, einer Kammer. „Wir treten in eine solche Kammer. Ihre Grundmaße sind 3,1 : 2,5 Mtr., ihre Höhe 3,2 Mtr. Licht und Luft empfängt sie nur vom Gange. Sie war bewohnt von einem Drechslergehilfen und seiner Familie, einer Frau und vier Kindern. Die ganze Einrichtung bestand aus einem großen Bett, einem Kinderbett und einem kleinen Tischchen. Als wir kamen, lehnte in der einen Ecke noch ein Kindersarg und auf dem großen Bette lag die Leiche eines sechsjährigen Knaben, der den Tag vorher an der Wassersucht gestorben war. Während der ganzen langen Krankheit hatten entweder die Eltern oder die Geschwister das Lager mit ihm theilen müssen. Und sie mögen sich in den Winternächten dicht aneinander gedrängt haben, denn es fehlte an jeglichem erwärmenden Bettzeug. — Gleich daneben wohnt eine siebenköpfige Familie, Mann, Frau, Schwiegermutter und vier Kinder. Sie haben Zimmer und Küche, mit einer Grundfläche von 20,5 bezw. 7,35 qm mit einer Höhe von 3,2 Mtr., benutzen aber im Winter die Küche nicht, um Heizmaterial zu sparen. Drei Betten, ein Kasten, ein Tisch bilden die Wohnungseinrichtung, alles verlottert. Lumpen bedecken die Betten, Fetzen, die einmal Kleider waren, hängen an der Wand. In dem einen Bette sitzt ein etwa zehnjähriges krankes und abgezehrtes Mädchen. Mit blödsinnigem Ausdruck in den Augen drückt es eine Holzpuppe an sich. Kleinere Kinder spielen auf dem Boden. Die zwei Frauen stehen da und sehen stumpfsinnig vor sich hin, ohne Verwunderung über unser Eindringen, ohne Verständniß für unser Wollen. Es sind blasse, welke Gestalten. — Eine gleiche Wohnung wie diese, wird im anderen Stockwerk von einer Wittwe bewohnt. Sie hat zwei Töchter und zwei Söhne, die bereits in Arbeit gehen. Zwei kleinere Kinder sind noch zu Hause. Sie war die Frau eines Magistratsbediensteten und bezieht von da eine kleine Unterstützung. Trotzdem konnte sie, wie sie erklärte, die Miethe, 9,20 Gulden im Monat, nicht erschwingen, wenn sie nicht Schlafleute hielte."

Auch in anderen dieser Wohnungen, die Philippovich besuchte, fand er immer dasselbe Elend.

Philippovich constatirt auch den engen Zusammenhang, der zwischen gesundheitlich ungenügenden Wohnungen

*) Philippovich a. a. S. 223 ff.

und der Sterblichkeit ihrer Bewohnerschaft besteht. Er stellt die 19 Bezirke Wiens zusammen in der Reihenfolge der Uebervölkerung und in der Reihenfolge der Sterblichkeits-Ziffern und diese Reihenfolgen laufen im Ganzen parallel. Am ungünstigsten sind die Verhältnisse im 10. Bezirke (Favoriten), am günstigsten im 1. Bezirke (innere Stadt). Der Durchschnitt für ganz Wien ist, daß von 100 Bewohnern 35,47 in ein- und zweiräumigen Wohnungen hausen, daß von 100 Wohnungen 4,34 übervölkert sind (4 und mehr Personen auf einen Raum) und von 1000 Personen (im Jahre 1891) 23,9 starben. „Dieselben Bezirke, welche nach dem Maßstabe des Hervortretens kleinster Wohnungen und der Wohnungsübervölkerung zu den schlechtesten oder zu den besten Wiens gehören, zeigen auch die höchsten oder die niedrigsten Sterblichkeits-Ziffern. Weit stehen der erste und der zehnte Bezirk von einander ab. Dort bestehen nur 7,43 pCt. aller Wohnungen aus ein bis zwei Räumen, sind nur 0,84 pCt. übervölkert; hier gehören in jene Wohnungskategorie 61,51, in diese 8,94 pCt. Und dementsprechend ist die Sterblichkeit im Jahresdurchschnitt dort 11,6 vom Tausend der Bewohner, hier 35, d. h. im zehnten Bezirk mehr als dreimal so groß als im ersten. Wer die Unsumme Leides und Schmerzes, die Menge zerstörten Lebensglückes, vernichteter Hoffnungen und die bittere Sorge, den nagenden Kummer der Hinterbliebenen, die ganze Fülle des Elends, das das Sterben über die Familien bringt, in Gedanken erwägt, der wird es nicht anders als gräßlich finden können, daß so nahe zusammen so fürchterliche Gegensätze des menschlichen Lebens existiren." *)

Daß bei der Sterblichkeitsziffer der Zustand der Wohnung ganz besonders mitwirkt, ist an sich klar, wird aber noch deutlicher durch Betrachtung jener Todesfälle, die von Ansteckungskrankheiten herrühren. Faßt man die Bezirke Wiens in zwei große Gruppen zusammen, eine mit günstigeren und eine mit ungünstigeren Wohnungsverhältnissen, so starben auf 1000 Einwohner an Ansteckungskrankheiten in der günstigeren Gruppe 5,07, in der ungünstigeren Gruppe dagegen 11,81, also 133 pCt. mehr. An Tuberkulose starben in der günstigeren Gruppe 3,69, in der ungünstigeren 7,64, ein Unterschied von 107 pCt., an anderen Infektionskrankheiten war die Zahl der Todesfälle 1,38, bezw. 4,17, also 2,02 pCt. mehr. (Philippovich 238.)

Zum Schluß constatirt Philippovich (S. 243), „daß in der Gesammtlage der Wohnungsverhältnisse in Wien die sich selbst

*) Philippovich a. a. O. S. 237, 271.

überlassene Privatthätigkeit keine Verbesserung herbeigeführt hat, ja es ist die Wahrscheinlichkeit nicht abzuweisen, daß die Dinge im Laufe der letzten Jahre etwas schlechter geworden sind."

Ein anderer Berichterstatter faßt die Ergebnisse der damaligen amtlichen Untersuchungen, ferner die Berechnung der Behausungsziffer in den verschiedenen Städten wie folgt zusammen: „Gräuliche Bilder sind es, die sich demjenigen bieten, der einen Besuch derselben (der Arbeiterwohnungen) wagt — und ein Wagniß ist es oft —, gräuliche Bilder körperlicher, geistiger und sittlicher Verkommenheit, wie sie das Wohnen, richtiger das Zusammengepferchtsein vieler Menschen verschiedenen Geschlechtes und verschiedenster Altersstufen in engen, niedrigen, gesundheitsschädlichen, dabei theueren Lagerstätten erzeugen. Schon in der Zahl der Wohnungen, sowie der Bewohner, welche durchschnittlich auf ein Haus kommen, zeigt sich, wie gedrängt die Arbeiter wohnen, wenn dies auch nur in den großen Städten zum vollkommenen Ausdrucke gelangt, denn in diesen überwiegen eben die Zinskasernen mit vielen Wohnungen und vielen Bewohnern. So zeigt Wien auf ein Haus 14,2 Wohnungen und 62,55 Bewohner, Brünn nur 7,1 Wohnungen mit 37,98 Bewohnern, Prag 7,2 Wohnungen und 41,10 Bewohner, während in seinen von Arbeitern bewohnten Vorstädten 10,4 — 11,6 Wohnungen und 48,43 — 52,44 Bewohner auf ein Haus entfallen, eine Ziffer, welche sich für die Arbeiter-Vororte Wiens auf 14,6 Wohnungen und 65,46 Bewohner in Fünfhaus, auf 16,3 Wohnungen und 70,59 Bewohner in Neu-Lerchenfeld erhebt. Im derzeitigen Stadtgebiete von Wien (noch nicht Großwien) selbst steigt die Zahl der auf ein Haus entfallenden Wohnungen je nach der Bewohnerschaft der Bezirke von 10,4 auf 16,3, die der Bewohner eines Hauses von 49 auf 59,3. Und wie sind diese Wohnungen beschaffen! Vor allem werden sie nicht nur zum Wohnen, sondern auch vielfach zum Gewerbebetriebe gebraucht, sodann fehlen einer großen Anzahl von ihnen die nothwendigsten Nebenräume, wie die Küche; viele sind im dritten oder einem höheren Stockwerke, im Dachraume oder Keller gelegen, und die große Mehrzahl derselben besteht aus ein bis zwei Räumen."

„Geradezu gräuliche Verhältnisse decken die Zahlen für die Wohnungen im Keller oder Dachraume in einigen Städten auf; so zeigt Reichenberg 27,95 pCt., Karlsbad 22,82 pCt., Graz 19,2 pCt., Triest 11,07 pCt.; wenn das Prozentualverhältniß dieser Woh-

nungen für Wien nur klein ist, 2,27 pCt. (in den Bezirken steigend von 0,47 bis 3,86, in den Vororten bis 5,06 pCt.), so ist doch die Zahl derselben groß.

„In den Arbeiterstädten Reichenberg, Gitschin, Pilsen, Brüx, Aussig z. B. repräsentiren die Wohnungen ohne Küchen 63,9, 58,29, 51,46, 48,21 und 47,49 pCt., in Eger 72,54, in den Arbeitervororten Prags Zizkov 34,28, in Smichov 28,80, Karolinenthal 22,39, in Troppau 21,53 pCt. Auch sonst sind die küchenlosen Wohnungen stark vertreten, 15 von 37 untersuchten Städten zeigen 10 bis 20 pCt. und nur 4 weniger als 10 Prozent. In Wien beträgt ihr Antheil 11,55 pCt. in der von Wohlhabenden bewohnten inneren Stadt, bis 19,67 pCt. in dem Arbeiterbezirke Favoriten.

„Was die Vertheilung der untersuchten Städte nach der Zahl der Wohnräume betrifft, so lassen sich zwei große Gruppen unterscheiden, die erste gebildet aus den in Böhmen gelegenen Städten mit einigen Vororten Wiens und die Städte Wien, Wiener-Neustadt, Linz, Graz, Salzburg, Triest andrerseits. Bei den ersteren repräsentiren die ein- und zweizimmerigen Wohnungen 80—90 pCt. aller und auch mehr, so z. B. Zizkow mit 96,89, Neu-Lerchenfeld mit 91,59, Favoriten, der fast nur von Arbeitern bewohnte 10. Bezirk von Wien, mit 93,27, Ottokring mit 84,59, Währing mit 80,14, Hernals mit 88,05, Smichow mit 82,83, Karolinenthal mit 83,46, Aussig mit 85,14, Troppau mit 80,73, Eger, Reichenberg, Gitschin, Pilsen mit 89,70, 80,42, 85,50, 83,06 pCt. Die zweite Gruppe von Städten bewegt sich mit dem Prozentsatze von ein- und zweizimmerigen Wohnungen zwischen 18,69 pCt. der inneren Stadt von Wien und 65 pCt.; ganz Wien zeigt 64,93, Wiener-Neustadt 66, Linz 59,86, Salzburg 53,29, Graz 70,1, Triest 63,73, Brünn 75,88, Wieliczka 74,05, Innsbruck 28,3 Prozent. „Der größte Theil des Volkes", so sagt ein genauer Kenner der Verhältnisse, „lebt in den österreichischen Arbeiter- und Vorstädten unter der nothwendigsten Lebenshaltung (Standard), der Antheil jener, welche über dem nothwendigsten Standard stehen, beträgt ebenda höchstens 15, meist 5—10 und auch weniger als 5 pCt. Der Antheil jener, welche auf dem nothwendigsten Standard stehen, ist fast durchwegs kleiner und nur selten ebenso stark, wie derjenige der unter demselben befindlichen." *)

Ueber die Schlafstellen der jugendlichen Arbeiter sagt der Gewerbeinspector für den Polizeibezirk Wien: „Während die Gehilfen

*) „Bayerische Handelszeitung", München 1891, Nr. 2 und 4.

in der Regel eigene Räume haben, wo sie essen und schlafen können, ist dies bei den jugendlichen Arbeitern nur ausnahmsweise der Fall. Die Schlafstellen der letzteren befinden sich zumeist in den Werkstätten und Küchen, hier und da auch in Kellern oder an sonstigen unpassenden Orten. Die Zahl der Betten in den Gehilfenstuben ist vielfach geringer als die der Arbeiter, so daß häufig zwei Arbeiter in einem Bette schlafen müssen. Für Heizung ist nur selten gesorgt. Ich habe Schlafräume für Lehrlinge angetroffen, in denen vier Betten übereinander gestellt waren, so daß der im obersten Bett Liegende beim Sitzen mit dem Kopfe an die Decke stieß. Ein Großfuhrmann ließ seine sechs Gehilfen in einer engen, niedrigen, unheizbaren Dachkammer wohnen. Bei einem Metallwaarenfabrikanten war als Schlafraum für die vier Lehrlinge ein an die Dreherei anstoßendes, schmutziges Lokal bestimmt, dessen ganze Ausstattung in einem großen Werkzeugkasten und zwei schmalen Betten bestand, von denen das eine neben, das andere auf dem Kasten stand. Bei einem Schmiedemeister waren drei Hilfsarbeiter in einer vollständig dunkeln, einerseits an die Schmiede, andrerseits an einen Kuhstall angrenzenden Kammer untergebracht; dieselbe hatte zwei übereinanderstehende Betten, ein Lüften war nicht gut möglich" u. s. w.*)

Wohnungselend in Paris. Der Fremde, der meist nur in den inneren und mittleren Stadttheilen verkehrt, der nur die luxuriösen Boulevards und die prächtigen Avenuen sieht, merkt von dem Elende der Großstadt im Ganzen nur wenig, besonders wenn sein Blick nicht in sozialer Hinsicht geschärft ist. Geht er aber weiter hinaus oder in die ältesten engen Stadttheile, so wird er bald die Armuth entdecken. Auch in Paris kam das Wohnungselend in größerem Umfange erst durch die Modernisirung der Stadt und das Großwachsen der Industrie. Diese bevorzugte anfangs das flache Land wegen der Wasserkräfte und der billigeren Arbeit, zog sich aber allmälig mehr in die Großstädte, da die Wasserkräfte auf dem Lande doch bald ungenügend wurden und der Nachtheil höherer Löhne wieder aufgewogen wurde durch die Concentration der Vorräthe, der Rohstoffe und Halbfabrikate, durch die Möglichkeit besserer Arbeitstheilung in den aufeinander angewiesenen Fabrikationen, durch die Concentration der Verkehrsmittel und besonders auch des Creditwesens, sowie durch die Möglichkeit, stets eine große Auswahl geschulter Arbeiter und für

*) „Bayerische Handelszeitung", München 1891, Nr. 2.

den Fall größeren Bedarfs eine Arbeiterreserve um sich zu haben. Napoleon III. hat mit seinem Seinepräfekten Hausmann das moderne Paris geschaffen, er weidete es aus, stellte die großen Durchbrüche her, welche jetzt die innere Stadt durchziehen, sowohl aus gesundheitlichen, noch mehr aber aus strategischen Rücksichten. Die Industrie wurde dadurch vielfach in die Vorstädte gedrängt, viele Arbeiter mußten die hohen Häuser der Innenstadt verlassen, in denen sie bisher gewohnt hatten, sie zogen entweder in diesen Stadtvierteln enger zusammen und höher hinauf oder sie flüchteten ebenfalls in die Vorstädte bis an die Festungswerke hin.

Paris hat in seinen Vorstädten und selbst in dem Centrum neben breiten und prächtigen Boulevards eine große Zahl von Häusern und Straßen, deren Schmutz, Gesundheitswidrigkeit und schreiende Mißstände nicht leicht übertrieben geschildert werden können. In der Nähe des Boulevards St. Germain ist eine große Zahl von Menschen zusammengepfercht, die von den niedrigsten Arbeiten leben, als Laufburschen, Straßen-Feger und Fegerinnen und sonst dergleichen. Sie wohnen hier, um den Plätzen, wo sie arbeiten, nahe zu sein. Fast kein einziges Zimmer bleibt längere Zeit leer stehen, und die Wohnungen sind hier sehr theuer. Zwei zusammengehörige Zimmer kosten 250 Fr., ein einziges Zimmer wird mit 150 Fr., oft mit 200 Fr. bezahlt. In fast allen Häusern dieser Gäßchen, hauptsächlich in den unteren Stockwerken, ist es fast unmöglich, selbst zur hohen Mittagszeit ohne Licht zu lesen oder zu arbeiten. Die meisten Wohnungen, welche als Wohnungen mit zwei Räumen bezeichnet und für 250 Fr. im Jahre vermiethet werden, haben nur eine Stube nach der Straße zu und eine kleine Küche, die durch ein auf den inneren Hof, oft auch auf die Treppe gehendes Fensterchen Licht erhält. Tritt man in den engen und düstern Hausflur, so wird einem sofort der Athem durch den Gestank der Küchenabfälle und Aborte benommen. Tappend schreitet man vorwärts von Stockwerk zu Stockwerk, verpestende Ausdünstungen vergiften die Atmosphäre, der Hof dient zur Aufnahme des Kehrichts und der Abfälle, die zum Fenster hinausgeworfen werden und dort verfaulen . . . . . Dasselbe Schauspiel haben wir in der Umgebung des Temple, der Rue St. Martin, der Vorstadt St. Antoine u. s. w. Auf die großen Verkehrsadern mündet eine ganz erstaunliche Anzahl kleinerer bebauter Höfe und Sackgäßchen. Die Häuser sind gewöhnlich durch einen Speculanten von der schlimmsten Sorte gebaut. Das Terrain hat er auf lange Zeit hinaus gepachtet

und auf dem Grund und Boden unter den möglichst Raum und Geld sparenden und daher allermangelhaftesten Bedingungen Hütten aus Holz oder aus schlechtestem Material errichtet. Ein Zimmer vermiethet er zu dem unerhörten Preise von 140—200 Fr. jährlich. Aus seiner Speculation zieht er einen jährlichen Gewinn von 20—25 pCt., was ihm nach Ablauf des Pachtvertrages ein hübsches Vermögen sichert, besonders noch, wenn er mit dem Geschäft des Vermiethers eine Schenkwirthschaft verbindet. Darf man sich nach all dem über den Haß der Arbeiter gegen die Besitzenden wundern?*)

Hauptquartier der allertiefsten Armuth ist der Gürtel, welcher zwischen den äußeren Vorstädten und dem Festungsring liegt. Auch hier wird der Unkundige oft noch getäuscht durch die grünen Alleen, mit denen die Hauptwege eingefaßt sind. Mitunter wohnen hier noch kleine Rentner in sauber angestrichenen Häuschen gegen billigen Preis. Wer aber von den breiten Straßen abgeht in eine der Seitengassen, der geräth häufig in ein Wirrwarr theils enger, stinkender Gäßchen, theils wüster Baustellen, die von Flaschenscherben, Mist und Unreinlichkeit aller Art übersät sind. Die Fetzen, die aus den zerbrochenen Fensterscheiben hängen, die Lumpensammlerladen, welche sich in jedem zweiten, dritten Gebäude befinden, das Aussehen der Leute, die sich um den Schanktisch des Wirthshauses drängen und stehend ihren Absynth trinken, die Kinder, die auf dem Boden liegen und in der Gosse fischen, sowie die schmutzigen alten Weiber, welche in kleinen Holzverschlägen, die zugleich als Küche und Laden dienen, obscöne Broschüren, schimmeliges Weizenbrod und faulige Birnen verkaufen — all' das spricht eine nur zu verständliche Sprache. Einer statistischen Aufnahme von 1880 zufolge hatten die Armen, welche regelmäßige Unterstützung aus den öffentlichen Kassen erhielten, Alles in Allem ungefähr 50,000 Wohnungen inne. Ueber die Hälfte derselben beschränkte sich auf einen einzigen Raum, dreitausend hatten keinen wie immer gearteten Koch- oder Wärme-Apparat, über fünftausend erhielten ihr Licht nur durch eine Dachlucke, anderthalbtausend waren vollständig finster. Viele der Häuser sind sehr alt und stammen noch aus der Zeit, da diese Gebiete nicht zu Paris mit einbezogen und die nunmehrigen Vororte kleine Landstädtchen waren, welche ihre äußersten Vorposten bis hierher geschoben hatten. Sie gehören zu den verwahrlosetsten. Eine baufällige Wendeltreppe, so schmal, daß eine beleibte

*) Raffalovich, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Band 31, 1886, S. 24 ff.

Person darin festgeklemmt würde, führt zu den Stockwerken empor. Der Geruch aus den übervölkerten Lokalen, deren Thüren auf die Treppenabsätze münden und in der Regel offen stehen, erfüllt das ganze Haus mit einer Pestatmosphäre. Licht strömt nicht ein. Die einzelnen Fenster, die dann und wann auf den Treppen vorkommen, können aus dem von Unflath erfüllten Schacht, der den Titel „Hof" führt, keines einführen. Unter solchen Umgebungen vermag der Sinn für Reinlichkeit schwerlich irgend welchen Antrieb zu empfangen; er ist beim größten Theile der niederen Pariser Bevölkerung an und für sich nur in geringem Maße vorhanden, hier verschwindet er gänzlich. Die große Unordnung und der Mangel an aller Sauberkeit sind in Wirklichkeit dasjenige, was dem Heim des Armen zumeist seinen so unheimlichen Charakter aufdrückt. An Hausrath fehlt es nur in seltenen Fällen. Er war auch einst ganz hübsch. Jetzt aber ist das meiste in Stücken. Der Ueberzug der Möbel hängt in Fetzen und Alles überdeckt eine dicke Lage von Schmutz und Staub. Es ist, als erzählte jedes einzelne Stück die Familiengeschichte. Man hat in jungen Tagen sein Heim mit einem Bischen in der Truhe und vielen frohen Hoffnungen für die Zukunft gegründet. Dann aber kam der Lebenskampf mit bösen Zeiten, mit Arbeitslosigkeit, Krankheit vielleicht; die Kinder kamen, die Illusionen zerstoben, die Frau ward untreu, und der Mann ertränkte seine Sorgen im Absynth. Es ist dieselbe Geschichte, die sich tausend- und abertausendmal wiederholt. Auf den Einen, der sich emporschwingt und in dem Pariser Menschenmeer obenauf schwimmt, kommen Hunderte, die untersinken. Und so wie es einmal abwärts zu gehen beginnt, ist in der Regel keines Haltens mehr.

Das vollste Maß des Elends findet sich in den sogen. Cités, kleine engen Gäßchen ohne Ausgang, welche in die Armen-Viertel eingebaut sind. Der Bau solcher Armen-Wohnungen ist außerordentlich rentabel und führt oft rasch zu Reichthum. Auf einer der großen Baustellen, die sich an den Ausläufen der Großstadt so oft finden und die verhältnißmäßig billig verpachtet werden, weil die Großstadt noch nicht so weit vorgedrungen ist, läßt ein findiger Unternehmer ein paar Hütten aus Lehm und Brettern errichten, die Bau-Commission, die das Ganze einzusehen hat, wird getäuscht durch die Vorspiegelung, es handle sich nur um das Einlagern von Lumpen und Abfällen, aber die Hütten werden sofort an Menschen vermiethet. Und zwar läßt sich der Wohlthäter der Armen, denn ein solcher ist er immer noch für diese Leute, die sonst gar keinen Unterschlupf hätten, für den

elendesten Raum $3^1/_2$ bis 4 Fr. in der Woche bezahlen. Das trägt ihm mindestens 5 pCt. Verzinsung seines Kapitales und noch dazu mit der größten Sicherheit, denn er gibt nichts ab ohne Vorausbezahlung.

An Miethern fehlt es niemals. Es gibt in Paris der Unglücklichen genug, die sich gänzlich außer Stand sehen, eine Quartalsmiethe von 40 bis 50 Francs aufzutreiben. Haben sie nur allein für sich selbst zu sorgen, so nehmen sie ihre Zuflucht zu den Logishäusern; zählt jedoch die Familie, was gar häufig der Fall, weit über ein halbes Dutzend Mitglieder, so werden selbst die erbärmlichsten „Garnis" zu kostspielig und der einzige Ausweg, um unter Dach zu kommen, sind die Cités mit ihrer relativ bequemen Wochenmiethe. Es gehört zu den seltenen Erscheinungen, wenn in denselben eine Wohnung ein paar Tage leer steht. Der Unternehmer dieses Geschäftes verbindet mit ihm in der Regel eine Schankwirthschaft nächst dem Eingange der kleinen Ansiedlung. Das fleißige Erscheinen an seinem Ladentische ist für seine Sklaven obligatorisch, will man nicht seiner Gewogenheit verlustig gehen und sich der Gefahr aussetzen, auf die Gasse geworfen zu werden. So sackt er doppelt Geld ein, und wenn das Dutzend Jahre, für welches er das Grundstück gepachtet hat, um ist, kann er mit wohlgefüllten Taschen der Unternehmung den Rücken kehren. Die Hütten des Gäßchens waren nicht darauf berechnet, länger ihren Dienst zu thun; sie sind baufällig, stehen ohne Thüren und Fenster, oft selbst ohne Dach da. Der Eigenthümer läßt sie aus freien Stücken niederreißen, oder er wird von der Gesundheitspolizei dazu gezwungen. Die Cité verschwindet spurlos, doch sind dafür auf anderen Gründen des Pauperismusgürtels neue entstanden. Was den Unternehmer betrifft, so hat er Holzschuhe und Schürze abgelegt, erwirbt Grundbesitz mit Villa in einem der lachenden Landstädtchen um Paris, nimmt binnen Kurzem jene angesehene Stellung ein, welche in Frankreich der Reichthum stets mit sich bringt, und kann es mit Klugheit schließlich recht wohl dahin bringen, in seiner Gemeinde Maire zu werden. Unser Gewährsmann berichtet von einem Schankwirthe, der, wie er sich ausdrückte, neunzehnhundert „Seelen" in seinen Cités beherbergte, also mehr, als manches Provinzstädtchen aufzuweisen hat. Da es in denselben kaum vierhundert Wohnräume gab, kamen durchschnittlich fünf Personen auf einen Raum. Zu welcher Classe der Gesellschaft jene gehörten, darüber sah sich der sonst überaus mittheilsame Wirth außer Stande, Auskunft zu ertheilen. Es gebe ein wenig von Allem unter ihnen, sagte er, sie ernährten sich, wie sie eben könnten.

Sofern sie nur zahlen, mische er sich nicht in ihre private Angelegenheiten; das Geld habe für ihn den gleichen Werth, woher es seine Miether auch genommen.*)

*) Eine kurze Schilderung englischen Wohnelendes werden wir bei dem Capitel über die englische Wohnungsgesetzgebung geben. Hier sei aus dem reichen Stoffe, den auch das Ausland bietet, nur noch einiges von Italien angefügt. Auch das sonnige Italien kennt das Wohnungselend, wie es überhaupt das unglücklichste Volk Europas beherbergt. Bekannt sind die traurigen Wohnungszustände der Saisonarbeiter in der römischen Campagna und der Landarbeiter überhaupt. Durch die Latifundienwirthschaft findet das Volk auf dem Lande keinen Besitz und auch vielfach keine Arbeit und wird daher in die Städte gedrängt. Die Cholera-Epidemie von Neapel 1882 gab Anlaß, das dortige Wohnwesen des Volkes zu untersuchen und entsetzliche Bilder kamen zu Tage. Das führte zum sventramento, zum Ausweiden der Stadt, indem die schlimmsten Stadtviertel, die besonders im Innern lagen, niedergerissen und durch luftigere Gebäude ersetzt wurden. In keiner Stadt konnte der Fremde engere Straßen, höhere Häuser, stärkeres Elend und eine größere Menge schlecht genährter Menschen, förmliche lebende Todtenkopf-Gesichter, sehen wie in dem paradiesisch gelegenen Neapel und nur das südliche Klima läßt die Lage erträglicher erscheinen als im Norden. Aehnlich sind die Zustände in allen größeren Städten. Nehmen wir Palermo. In einigen wenigen Straßen concentriren sich Glanz, Luxus und Fremdenverkehr, die andern sind mit Armuth, Sorge und Elend durchsetzt oder gefüllt. Zu Seiten der Hauptstraßen, in den Vorstädten, in den Sackgassen, an den Landstraßen findet man menschliche Wohnungen, die jeder Beschreibung spotten. Viele sind in die Erde hineingegraben, und was unter den Namen cortile (Hof) und vicolo (Gäßchen), unter tugurio (kleine Hütte) bezeichnet wird, bleibt dem Fremden lange räthselhaft. Die Häuser sind vielfach ohne Fenster, mit nur einer Thür, unmittelbar auf die ungepflasterte Erde gebaut, oft kellerartig hinuntergehend; aus Raumersparniß sind sie oben oder seitlich noch getheilt und ebensoviel Familien wie Verschläge sind, krabbeln dort durcheinander. Der Platz ist theuer für die armen Leute, die heute meist nicht wissen, wovon sie morgen leben werden. Drei Viertel der Einwohner der Stadt hausen in engen, dunklen, feuchten, ungesunden Wohnstätten, die auf ebensolche Gäßchen und Höfchen führen. Sich innerhalb ihrer vier Wände aufzuhalten, würde bei der Enge und Dunkelheit dort unmöglich sein — und doch müssen sie es möglich machen bei Kälte und Regen. Das Vor-der-Thür-leben ist ja eine Gepflogenheit aller südlichen Völker, aber in Palermo ist es, wie in Neapel, eine Nothwendigkeit. Dabei sind alle Zustände gänzlich verrottet, das Volk vollständig verlassen, durch Steuern und Lasten förmlich ausgeplündert, vielfach von einer Räuber- und Gaunerbande regiert, die Staat und Gemeinde nur als Melkkuh für sich betrachtet. Die Wohlthätigkeits-Anstalten, bei denen das arme Volk sonst noch wenigstens den Hunger stillen konnte, hat man ihm geraubt, hat ihr Vermögen verschleudert oder in Staatsverwaltung genommen, wobei die Verwaltung selbst das meiste verschlingt und für die Armen fast nichts mehr übrig läßt; der Klerus, der sich allein noch um das Volk angenommen hat, ist selbst auf Hungerkost gesetzt, jeder Tag bringt neue Skandale in den herrschenden Kreisen, dem Volke aber hilft Niemand in Italien.

Die Miethpreise der Arbeiterwohnungen.

Bei Untersuchung der Miethpreise für die Wohnungen der Minderbemittelten muß man unterscheiden zwischen der absoluten Höhe derselben und ihrem Verhältniß zum Einkommen der Familie. Die Höhe der Miethe ist an sich das Ergebniß von Angebot und Nachfrage, wobei aber der erstere Factor wesentlich beeinflußt und meist eingeschränkt wird durch die Art, wie das Monopol der Bodenbesitzer entwickelt ist und in die Preisbildung eingreift. Steigen die Miethen, so werden im Allgemeinen auch die Löhne steigen müssen, damit das Verhältniß zwischen dem Preise der Wohnung und dem Einkommen der Familie, ein Verhältniß, das ohnedieß meist schon hoch gespannt ist, erhalten bleibt. Auf Grund der Thatsache, daß der Wohnungsbau für die Minderbemittelten meist hinter dem Bedürfniß und damit das Angebot von Klein-Wohnungen hinter der Nachfrage zurückbleibt, in Verbindung mit dem ohnedieß niedrigen Einkommen, folgt die weitere Thatsache, daß diese stärkste Classe der Bevölkerung ihre Wohnungen durchweg theuerer bezahlen muß wie die höheren Classen, und also einen unverhältnißmäßig hohen Prozentsatz für die Miethe ausgibt. Für diesen höheren Preis, der noch dazu eine ständig steigende Tendenz hat, erhalten die Minderbemittelten vielfach Wohnungen, die an sich schon räumlich ungenügend und daher meist überfüllt sind, so daß die Wohndichtigkeit in umgekehrtem Verhältniß steht zur Größe der Wohnung. Dazu sind diese Räume auch meist schlecht unterhalten, feucht und mit sonstigen gesundheitlichen, besonders aber auch oft mit schweren sittlichen Schäden behaftet. Der größte Theil unserer Stadtbewohner — rund 52 bis 76 pCt. — ist genöthigt, sich mit Wohnungen von 1 bis 2 Zimmern zu begnügen*)

*) Siehe oben S. 8, 9, 15, 29.

und muß den Kubikmeter Wohnraum um so theuerer bezahlen, je kleiner die Wohnung ist — das Schlechteste ist hier zugleich auch absolut das Theuerste. Das Unterangebot an Kleinwohnungen und der Umstand, daß bei größeren Wohnungen die Wohneinheit billiger ist wie bei kleinen Wohnungen, nöthigt vielfach zur Miethe größerer Wohnungen und damit zum Schlafgängerwesen.*)

Besonders in den Großstädten verschlingt die Wohnung vielfach den dritten Theil des Lohnes, wenn nicht mehr. Die Stadt Straßburg hat 1898 die Wohnungspreise in 28 größeren Städten Ende 1897 und Anfang 1898 zusammengestellt, es sind: Aachen, Altona, Augsburg, Barmen, Breslau, Cassel, Chemnitz, Crefeld, Danzig, Dortmund, Dresden, Düsseldorf, Elberfeld, Frankfurt a. M., Halle a. S., Hannover, Karlsruhe, Köln a. Rh., Magdeburg, Mainz, Mannheim, Metz, Mülhausen, München, Nürnberg, Straßburg, Stuttgart, Wiesbaden. Berlin und die Hansastädte fehlen. Als Durchschnittspreis für die zweizimmerige Wohnung und Küche ergibt sich da 193 bis 280 M., für die dreizimmerige 286 bis 350 Mark. Unter diesem Durchschnitt stehen Metz (100/120 bezw. 140/160 M.), Augsburg (100/130 bezw. 180/200 M.), Magdeburg (113/205 bezw. 187/336 M.), weiter Halle a. S., Nürnberg und Straßburg, wo als Mindestpreis 135 bezw. 210, 150 bezw. 200 und 112 bezw. 192 M. angegeben werden. Hohe Mindestpreise zeigen Köln (300 bezw. 360 M.), Breslau (227 bezw. 488 M.), Stuttgart (280 bezw. 420 M.), Frankfurt a. M. (durchschnittlich 280 bezw. 449 M.), Mainz (250 bezw. 350 M.), Mannheim (240 bezw. 360) und Mülhausen (240 bezw. 300 M.).**) Die Miethpreise für München oben S. 15—18, für Nürnberg S. 21, für Basel S. 40, 41, für Bern S. 46, 47. Es sind durchweg Preise, die den Arbeiter an dreizimmerige Wohnungen kaum denken lassen — von Breslau wird das ausdrücklich in der Straßburger Zusammenstellung angegeben — ja, die eine zweizimmerige Wohnung schon für viele unerschwinglich machen und die dringend eine Verbilligung erheischen.

M. May hat***) zahlreiche Haushaltungsrechnungen von Arbeiterfamilien der verschiedensten Typen untersucht und ist zum Ergebniß gekommen, daß der Aufwand für Wohnung in der Großstadt

*) Siehe oben S. 40.

**) Uebersicht über die Lohnverhältnisse der städtischen Arbeiter, sowie über die Wohnungs- und Lebensmittelpreise in den größeren Städten Deutschlands. Straßburg 1898. (Als Manuskript gedruckt.)

***) „Wie der Arbeiter lebt". Berlin 1897.

zwischen 15,6 und 23 pCt. vom Einkommen beträgt. Mit Ausnahme einer Familie mit höherem Einkommen und niedriger Kopfzahl hatten die betreffenden Familien dafür aber weder eine gesunde, noch in anderer Hinsicht gute oder auch nur ausreichende Wohnung. Auch in den Mittelstädten fand May zum Theil recht dürftige Wohnungen mit einer Miethausgabe von 11,9 bis 52,2 pCt. Die kleinstädtischen Arbeiter und die auf dem Lande haben durchweg niedrigere Miethpreise, der höchste Satz war 12,8 pCt. des Einkommens.

In Berlin dürfte der Durchschnittsmiethwerth für die einzimmerige Wohnung 170 bis 200 M., für die zweizimmerige 370 bis 380 M. betragen. Da dies nur ein Durchschnittsbetrag ist, so haben auch die kleinen Wohnungen Berlins bereits eine Miethshöhe erreicht, welche die zweizimmerigen Wohnungen — das Mindeste, was eine Familie haben sollte — für die Mehrheit der Arbeiterbevölkerung unerschwinglich macht; verschlingt sie doch $^1/_3$ bis $^1/_2$ des Einkommens eines Arbeiters. Es ist gewiß nicht zu viel behauptet, wenn man sagt, daß eine Berliner Arbeiterfamilie 30 pCt. des Einkommens für eine oft gänzlich unzulängliche und ungesunde Wohnung ausgeben muß, rund 724,000 Einwohner Berlins in 200,000 einräumigen Wohnungen hausen, ja in 27,000 dieser „Wohnungen" 160,000 Menschen, in jedem Raum sechs und mehr untergebracht sind.

Der Stadtrath von Mannheim veranstaltete 1899 bei Neuregelung der Gehälter seiner Angestellten Erhebungen über deren Wohnungsmiethen. Bei den höchsten Beamten, die mit einem Gehalt von 3000 bis 5500 Mark angestellt waren, also im Durchschnitt 4250 Mark Einkommen hatten, betrug der Miethzins 848 Mark jährlich oder 19,95 pCt. In der 5. Klasse, Anfangsgehalt 2000, Höchstgehalt 3200 M., mittleres Einkommen 2600 M., betrug der Miethpreis 626 M. oder 25,46 pCt. In der 9. Klasse, (damals 1200 bis 1800 M.) im Durchschnitt 1500 M., betrug der Miethzins 450 M. oder 30 pCt. des gesammten Einkommens, und in der 11. Klasse bei einem Durchschnittsgehalt von 1225 Mark 378 Mark oder 30,86 pCt. des gesammten Einkommen. Der Stadtrath sucht daher möglichst Amts- und Dienstwohnungen zu schaffen und bringt den betreffenden Angestellten dann einen mäßigen Betrag dafür in Rechnung, für die 1. Klasse 550 M., etwa 10 pCt., für die letzte Klasse 200 Mk., etwa 15 pCt. vom Einkommen.

Für Hamburg hat der dortige Senator Roscher in einer Schrift über die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen vom Jahre

1900 die Herstellungskosten für eine zweizimmerige Wohnung von 40 Quadratmeter Grundfläche mit dem Bodenpreis zu 3100 M. berechnet. Da man dort 8 pCt. Verzinsung für ein Haus annimmt, so ergibt sich, daß eine Arbeiterfamilie 248 M. für die Wohnung ausgeben muß. Bei einem Durchschnittslohn von 1000 bis 1200 M. darf sie aber höchstens 200 M. für die Wohnung ausgeben. Die Ursache für den hohen Miethzins der Häuser liegt offenbar darin, daß das Geld in einer Handelsstadt wie Hamburg einen hohen Gewinn abwirft und daher nur gegen höheren Zins in Häusern angelegt wird. Wäre die übliche Verzinsung für ein Haus nicht 8, sondern etwa 6 pCt., so würde sich die Wohn-Ausgabe des Arbeiters von 248 auf 186 M. vermindern. Läßt sich ein Herabgehen des Hauszinsfußes sonst nicht erreichen, so muß man es als eine Aufgabe gemeindlicher Sozialpolitik Hamburgs bezeichnen, durch reichliche Unterstützung von Baugenossenschaften die Miethen in ein gesundes Verhältniß zu Einkommen der Minderbemittelten zu bringen.

Ein Berliner Fabrikant, Heinrich Freese, hat die Wohnungsverhältnisse seiner Arbeiter untersucht und gefunden, daß die Wohnungskosten der verheiratheten Arbeiter durchschnittlich 18 pCt. ihres Einkommens, bei den kleinsten Einkommen unter 1000 M. 20,9 pCt. in Anspruch nahmen und bei starker Familie bis zu 27 pCt. stiegen.*)

Auch für Wien fand Philippovich**), daß die geringeren Wohnungen verhältnißmäßig die theuersten sind. Er fand, daß der Kubikmeter Wohnraum in den kleinsten Wohnungen, die zugleich die schlechtesten sind, mitunter über 3 Gulden kostete, also mehr wie in den Prunkpalästen an der Wiener Ringstraße. Denn dort kostete, wie Singer berechnet hat***), der Kubikmeter Wohnraum nur 2,85 Gulden jährlich. Dasselbe Mißverhältniß, wie beim Wohnraum, fand Philippovich hinsichtlich der Bodenfläche. „Bei den zweiräumigen finden sich nur 3, bei welchen der Quadratmeter 6,26 bezw. 6,47 Gulden kostet, bei den einräumigen hingegen 9, bei welchen der Quadratmeter über 6, ja bis zu 13,30 Gulden kostet."

Um für Wien das Verhältniß zwischen Wohnungs-Miethe und Einkommen festzustellen, nimmt Philippovich auf Grund seiner Untersuchungen an, daß 600 Gulden Jahresverdienst für eine Arbeiterfamilie sehr günstig, für die meisten wohl zu günstig ist. „Aber selbst

*) Freese, „Wohnungsnoth und Absatzkrisis".

**) Philippovich, „Wiener Wohnungsverhältnisse". 1894, S. 239 ff.

***) Singer, „Soziale Zustände im nordöstlichen Böhmen." 1885, S. 185.

von diesem Einkommen müssen für eine zweiräumige Wohnung im Durchschnitt über 16 pCt., in den theueren Quartieren der Stadt aber bis zu 150 Gulden, also 25 pCt. bezahlt werden" — ohne daß die Leute dafür eine ausreichende und gesunde Wohnung erhalten können. Es gibt aber noch viel größere Mißverhältnisse. Philippovich berichtet (S. 235) von einem Manne, dessen Tagesverdienst (er machte Schweißblätter für einen Hutmacher) etwa 27 Kreuzer betrug, von denen 13, also die Hälfte für die Wohnung aufgingen; und doch bestand diese Wohnung nur aus einer elenden Dachkammer, deren ganze Ausstattung ein Tisch und ein Strohsack waren. Hier hauste der Mann mit seinem blödsinnigen Knaben!

Der oben S. 57 erwähnte Bericht über die Wohnungsverhältnisse in Oesterreich sagt: Was den Miethzins betrifft, so zeigt sich, daß für die Wohnungsbedürfnisse der Armen schlecht gesorgt ist, daß diese die Wohnungen zu der schlechtesten Qualität und Quantität am theuersten bezahlen müssen. Ungefähr 65 pCt. der Bevölkerung zahlen höchstens 100 Gulden, 80 bis 90 pCt. 200 Gulden Miethzins. Für diesen wohnen sie in allen Großstädten (ohne Triest) in Innsbruck, den Vororten, in Eger und Pilsen verhältnißmäßig theuer. Für das Wohnungsbedürfniß der österreichischen Arbeiter gilt daher der Satz: Das Schlechteste ist am theuersten.

Die Züricher Wohnungsenquête hat ebenfalls einen Mangel an kleinen Wohnungen ergeben, der namentlich auch in den Miethpreisen zum Ausdruck kommt. Der Miethpreis für den Kubikmeter Wohnraum berechnet sich wie folgt: Bei Wohnungen mit 1 Zimmer 5,81 Frs., bei Wohnungen mit 2 Zimmern 4,81 Frs., bei Wohnungen mit 3 Zimmern 4,29 Frs., bei Wohnungen mit 4 Zimmern 4,10 Frs., bei Wohnungen mit 5 Zimmern 4,06 Frs., bei Wohnungen mit 6 Zimmern steigt der Miethpreis pro Kubikmeter Wohnraum wieder auf 4,15 Frs., um schließlich bei Wohnungen über 15 Zimmern mit 4,43 Frs. stehen zu bleiben.

Die Wohnungsnoth auf dem Lande.

Auf dem Lande sind die Wohnverhältnisse im Allgemeinen besser wie in der Stadt, schon deswegen, weil die großen Miethkasernen und Hintergebäude wegfallen, in denen 20 und mehr Familien enge zusammengedrängt leben. Auch der Umstand wirkt günstig ein, daß die Häuser meist Höfe haben und der Wirthschaftsbetrieb zu häufigem und langem Aufenthalt im Freien nöthigt. Darin liegt ein Gegengewicht gegen die meist engen und wenig gelüfteten Zimmer. Besonders sind die Schlafräume der Kleingütler vielfach zu stark belegt und wenn dann noch eine herabgesetzte Ernährung dazu kommt, so sind auch der Aufenthalt und die Arbeit in der Luft kein genügendes Gegenmittel. Daher trifft man in vielen Dörfern häufig blasse, blutarme Gesichter und schwächliche Gestalten, während doch die Landwirthschaft mit Recht als der gesündeste Beruf gilt. Diese Beobachtung eines Rückganges der Volksgesundheit kann man besonders dort machen, wo die schlechte wirthschaftliche Lage der Landwirthschaft den allgemeinen Ernährungsstand reducirt hat und wo man das Manco vielleicht durch Alkohol auszugleichen sucht. Allzu enge Schlafräume, bezw. zu starke Belegung derselben findet man vielfach auch dort, wo die Parzellirung des Bodens zu weit getrieben ist. Auch der Zustand der Gesindekammern ist in gesundheitlicher, noch mehr aber in sittlicher Hinsicht oft sehr bedenklich. Am schlimmsten wirkt die enge Belegung der Schlafräume auf die Sittlichkeit der Familie, des Gesindes, der Kinder und damit auf die Erziehung und die gesammte sittliche Atmosphäre einer ganzen Bevölkerung. Das Buch des prot. Pastors Wagner „Die Sittlichkeit auf dem Lande“ (2. Aufl. 1896) — nach einem Vortrag auf der Conferenz der deutschen (prot.) Sittlichkeitsvereine — gibt über diesen wichtigen Gegenstand außerordentlich trübe Bilder fast für ganz Nord- und Mitteldeutschland. Wagner hat seinen Vortrag bearbeitet nach den Antworten, die auf einen

Fragebogen hin von prot. Pastoren Deutschlands, besonders aus Pommern, Ostpreußen, Sachsen (Königreich und Provinz), Brandenburg, Thüringen, Westfalen, Oberhessen, Mecklenburg und Oberfranken eingelaufen waren. Eine Hauptursache der so weit verbreiteten Unsittlichkeit finden Wagner und andere, welche sich um diese Frage bekümmert haben, in den Wohn- und besonders Schlafverhältnissen des Landvolkes jener Landestheile. Der sächsische Gutsbesitzer Knauer sagt*):

„Der Mensch ist das, was er ist, durch seine Umgebung von Jugend auf. Die Eindrücke, die ihm werden, solange er bildungsfähig ist, bleiben ihm für sein ganzes Leben. Niemand kann sich seiner Jugendgeschichte entäußern ..... Es ist kein Wunder, daß das der Tugend eines Mädchens so nöthige Schamgefühl bei den meisten Arbeitern fast gänzlich unausgebildet bleibt, oder ihnen ganz mangelt. Von Jugend auf durch ein zu enges Beisammensein gewöhnt, alle Blößen des menschlichen Leibes in ihrer Nacktheit zu sehen, gibt es gar keinen besonderen Moment zur Entwicklung des Schamgefühls; meist liegen Knaben und Mädchen bis zum 14. Jahre und darüber hinaus in einem viereckigen Raum, Bett genannt, pêle-mêle, ohne Berücksichtigung des Geschlechts durcheinander, oft befindet sich dieses sog. Bett in dem nämlichen Raum, wo die Eltern in einem Bette schlafen, oft sogar in Schlesien und in den östlichen Provinzen mehrere Familien in einem Raum; und so empfängt dies arme Geschlecht von Jugend auf den Eindruck der fleischlichen Zusammengehörigkeit beider Geschlechter, und das für jedes Weib so nöthige Schamgefühl wird gar nicht entwickelt. Gewöhnt, alle Blößen zu sehen, trägt es dann auch keine Bedenken, alle Blößen zu zeigen, und der Weg zum sicheren Ruin ist durch das mangelnde Schamgefühl recht glatt geebnet. Also bessere Wohnungen müssen geschaffen werden."

Wagner bestätigt diese Schilderung; auch seine Erfahrungen und die Antworten der Pastoren, die auf seinen Fragebogen einliefen, kennzeichnen als „eine Hauptursache sittlicher Verwahrlosung der ländlichen Arbeiterbevölkerung diesen materiellen, außerhalb ihrer Verschuldung liegenden Uebelstand, die mangelhafte und unzureichende Wohnung." Knauer schildert eingehend die traurigen Zustände der Arbeiter-Wohnungen in der Provinz Sachsen und macht Vorschläge zur Abhilfe, die aber bei den Großgrundbesitzern und der Regierung wirkungslos verhallt sind. Die Wohnverhältnisse auf den Pachtgütern in Vorpommern und Rügen sind geradezu haarsträubend, weil die Besitzer der Güter (Adel, prot. Stiftungen und Korporationen), dem Pächter keine Entschädigungen für Verbesserung gewähren, die er an den Häusern vornimmt und die Besitzer solche Verbesserungen, die im Interesse der Volkssittlichkeit nothwendig wären, auch nicht machen. Wagner, der dies berichtet, stellt dort (S. 29) noch die Aeußerungen einiger Gewährsmänner zusammen, die alle

*) „Die soziale Frage auf dem platten Lande" 1873, S. 37, 14.

in gleichem Sinne berichten. Dabei wird noch bemerkt (S. 33), daß in vielen Gegenden Norddeutschlands selbst in großen Bauerndörfern die Familien-Abtritte eine Seltenheit sind — man geht einfach in den Hof oder Garten am Hause —, was in Mittel-Deutschland doch besser ist. Die allgemeine Schamlosigkeit als Folge dieses Zustandes verbindet sich mit den Wirkungen der Wohnverhältnisse, von denen Wagner (S. 30) noch bemerkt, „je weiter man nach Osten kommt, desto schlimmer wird es" (Siehe oben S. 10). Wagners Schrift kam gewissen Kreisen allerdings sehr unangenehm, aber der preußische Landwirthschaftsminister v. Hammerstein wies im preußischen Abgeordneten-Hause am 20. Febr. 1897 (Sten. Bericht. S. 1067) auf die traurigen Wohnungszustände der Bediensteten des Staatsgutes Trakehnen hin und begründete die Forderung der Staatsregierung auf eine Summe von 218,000 M. als erste Rate zur dringend nothwendigen Herstellung von Familienwohnungen damit, es sei geradezu unverantwortlich, solche Zustände noch länger in einer Staatsverwaltung zu dulden. Der Abg. Landrath Schnaubert führte dies dann näher aus, indem er (S. 1075) von den betreffenden Familienwohnungen, die meist aus dem Anfange des 19. Jahrh. stammen oder noch älter sind, folgende Schilderung gab:

„Eine Familienwohnung besteht hier aus einem ganz kleinen Zimmer, außerordentlich niedrig — es ist nicht viel über 2 Meter hoch — und einer Kammer. Die Zimmer sind alle gleichmäßig eingerichtet: in der einen Ecke das große Bett für Mann und Frau; daneben in fast feuergefährlicher Nähe der Herd; in der Mitte ist eine Fallthüre, die in einen kleinen Keller hinunterführt, und wo noch Platz ist, sind die Wirthschaftsutensilien zwischen den Betten der jüngeren Kinder und der meist noch vorhandenen alten Mutter aufgestellt. Neben dem Zimmer befindet sich eine ganz kleine Kammer, ein feuchter, kalter Raum, meist nur mit einem halben Fenster; darin ist zunächst ein Bretterboden hergestellt, unter welchem die Habseligkeiten der Insassen liegen; oben darauf schlafen Scharwerker und Drittgänger mit den älteren Kindern zusammen. Ich bemerke, daß die Trakehner Leute in der Hauptsache auf Deputat angewiesen sind, zwei Kühe haben und sowohl einen Scharwerker als einen Drittgänger stellen müssen. Die Drittgänger sind aber in der Regel, wohl durchweg, Mädchen, und wer in diesen Verhältnissen Bescheid weiß, wird leider auch wissen, daß an jeder dieser Drittgängerinnen auch noch ein oder zwei uneheliche Kinder hängen. Welche Konsequenzen sich daraus ergeben, daß alle diese Personen zur Nacht auf einem engen Raume eingepfercht sind und zusammen schlafen, brauche ich nicht näher auszuführen. Das sind Zustände, die unerhört, geradezu ein Skandal sind und eigentlich schon ein polizeiliches Einschreiten erheischen. Die Verhältnisse sind so trostlos, daß ich bedauere, sie hier zur Sprache bringen zu müssen. Ich hätte es auch nicht gethan, wenn nicht ein Antrag auf Streichung dieser Position gestellt worden wäre (!), die doch einem eminenten unabweisbaren Bedürfniß entgegen kommt."

Wenn solche Zustände in der ersten und vornehmsten landwirthschaftlichen Staatsanstalt Preußens bestehen, wie sieht es dann erst mit der Fürsorge für die Wohnungen des Gesindes auf den meisten anderen Gütern Ostelbiens aus! Die Landwirthschaft wird dort gewissermaßen industriell betrieben, mit einer mehr oder weniger besitzlosen Arbeiterschaft, die zu gewissen Zeiten noch durch besonderen Zuzug verstärkt werden muß. Die Wohnverhältnisse sind an sich schon oft schlecht, — feuchte Räume mit Lehmboden, niedere und enge Gelasse, Mangel an Licht, Luft und jeder Bequemlichkeit, ganz ungenügende Aborte, Zusammliegen der Geschlechter — so erwachsen oft geradezu ungeheuerliche Zustände, welche durch die Kasernirung jener Saisonarbeiter (Sachsengänger, Preußengänger) u. s. w. noch verstärkt werden und dann an das berüchtigte englische Gang-System erinnern. Aus dem Regierungsbezirk Breslau wird von Verhältnissen berichtet, wo „in einem Hause von Lehmfachwerk und weicher Bedachung in einer gemeinsamen, niedrigen, finsteren, unheizbaren Stube mit Fußboden von Lehm-Ziegeln neun Familien wohnen, von denen jede noch eine kleine, ganz schlecht beleuchtete und nicht ventilirte Kammer von 8 Quadratmeter Grundfläche hat", oder daß z. B. im Kreise Militsch die Wohnungen „aus einer Stube, niedrig, eng, in einem meist aus Holz oder Lehm gebauten und mit Latten gedeckten Häuschen" bestehen.

Die Zeitschrift „Das Land" in Berlin, Organ des Ausschusses für Wohlfahrtspflege auf dem Lande, schilderte im Sommer 1899 die Wohnungsverhältnisse in einem kleinen Orte wie folgt: „In Frankenheim (Sachsen) sah ich jene mit Rasen bedachten Hütten ohne Schornstein, wo zwischen den Rasenstücken der Rauch vom offenen Herdfeuer Ausgang suchte, der nicht zur Thüre hinaus konnte. Hier sah ich jene Familien mit Ziegen, Gänsen, Hühnern, Ferkeln in einem Raume beisammen, und jene Bilder werden mir zeitlebens vor Augen bleiben. Mit Grausen las ich daher viele Jahre später von der Typhusepidemie und habe manche Wohlthäter veranlaßt, etwas für die Frankenheimer an die nächste Sammelstelle zu tragen." Aus den Provinzen Ostpreußen und Schlesien sind wiederholt bereits ähnliche Schilderungen gegeben worden.

Besonders schlimm sind vielfach die Wohnzustände der Ziegelarbeiter, wenn zur Sommerzeit große Massen herbeiströmen, die im Winter wieder in die Heimath zurückkehren. Ueber das Wohnwesen der Ziegelarbeiter im Havelbruch bei Ketzin, wo über tausend Arbeiter damals beschäftigt waren, sagte der Fabrikinspektor von Potsdam 1882: Das Wohnungswesen spottet jeder Beschreibung.

Nicht nur, daß in einem einzigen Raum von kaum 40 Kubikmeter ohne genügend Luft und Licht 20 bis 30 Männer essen, trinken und schlafen, es entbehren dieselben auch für die ganze Arbeitssaison jeglicher Reinlichkeit. Ihre Schlafstellen sind zu zwei über einander je 5 bis 6 in einer Reihe von rohen Brettern hergestellt. Moderndes Heu und Stroh dient als Lager und die eigenen oft feuchten Kleidungsstücke als Bedeckung für die Nachtruhe. Die von der Regierungsbehörde angeordneten Vermessungen ergaben, daß bei zwanzig Wohnungen jede derselben weniger als einen Kubikmeter Luftraum, weniger als einen Quadratmeter Bodenraum und weniger als ein Drittel Quadratmeter Fensteröffnung pro Kopf der Belegschaft hatte. Nach langen Kämpfen hat der Inspector dann den Erlaß einer Polizeiverordnung seitens des Landraths durchgesetzt. Aehnlich sind die Zustände heute noch fast überall, wo derartige Saisonarbeiter massenhaft zusammenströmen.

Die Wohnzustände auf dem Lande werden leicht dort besonders verschlechtert, wo sich Industrie ansetzt und damit eine starke Volksanhäufung kommt. Am ehesten bleiben die Zustände noch ländlich, wo der Industriearbeiter und seine Familie im Haupt- oder Nebenberufe noch einen kleinen Grundbesitz bewirthschaftet, wie das vielfach der Fall ist. Ackerbau und Industrie vereinigt, bieten der Familie leicht einen auskömmlichen Erwerb, die Wohnungen sind nicht so dicht neben- und aufeinander gebaut, wie in den Städten, die Kinder wachsen meist in freier Luft auf, die landwirthschaftliche Thätigkeit nöthigt auch die Erwachsenen zu regelmäßiger und längerer Arbeit im Freien, die Leute wohnen vielfach in eigenen Häuschen, die Hauptmißstände liegen in der Enge der Wohnungen, besonders der Schlafräume, wozu noch das Kost- und Schlafgängerwesen kommt, das durch die Umstände beiden Theilen aufgenöthigt wird.

Der verstorbene Geheimrath Bloch in Mettlach hat über die Wohnungsverhältnisse im Kreise Merzig Erhebungen anstellen lassen. Es wurde dabei eine Anzahl von Wohnungen (meistens keine Einfamilienhäuser) ermittelt, die aus nur zwei Zimmern einschließlich Küche bestanden. Die Räume sind fast durchweg sehr klein. Der vorhandene Luftraum pro Zimmer ohne Abzug des durch Möbel eingenommenen Raumes schwankt zwischen 10 und 26 Kubikmeter bei einer Durchschnittshöhe der Zimmer von 2 Meter. Den meisten dieser Häuser fehlt ein Keller, vielfach sind die Wände feucht, hier und da fehlt auch der Bretterfußboden, und mehrere zur Zeit der Aufnahme noch bewohnte Häuser werden „als nicht menschenwürdig", „keiner Reparatur mehr werth" bezeichnet. Der in den Schlafzimmern verfügbare Luftraum beträgt in den meisten Fällen unter 10 Kubikmeter und sinkt einmal herab auf 2,49 Kubikmeter pro Kopf. Der ungesunde Zustand der Wohnungen wird in vielen Fällen dadurch erhöht, daß in die Häuser meistens direkt neben die Wohnungen Viehstallungen eingebaut sind.

Zusammenfassung und Ursachen der Wohnungsnoth.

Aus dem reichen Material, das über die Wohnverhältnisse vorliegt, haben wir nur einen kurzen und gedrängten Auszug gegeben. Wir heben nun die allgemeinen Züge der Darstellung heraus. Eine Wohnungsnoth in beschränktem Sinn, für den Einzelnen und seine Familie, gab es und wird es immer geben, so lange es Menschen und Arme gibt. Wie man stets Haushaltungen finden wird, die durch haushälterischen Sinn, verbunden mit Ordnung und Reinlichkeit, besonders aber durch Beschränkung des Alkoholgenusses, selbst unter schwierigen Verhältnissen sich halten, so wird es auch immer Fälle geben, wo ein trunksüchtiger Mann oder eine unhaushälterische Frau die Familie, die sonst auskömmlich leben könnte, ins Unglück bringt. Die allgemeinen Verhältnisse mögen noch so günstig sein, es läßt sich doch niemals verhindern, daß Einzelne oder Familien mit oder ohne eigene Verschuldung ins Elend gerathen und der öffentlichen oder privaten Wohlthätigkeit anheimfallen.

Um solche Erscheinungen aber handelt es sich hier nicht. Was die moderne Wohnungsnoth von der Noth Einzelner und auch der früherer Zeiten wesentlich unterscheidet, ist ihr Massen-Charakter. Allgemein und überall zeigen die Untersuchungen, daß eine Wohnungsnoth thatsächlich besteht und besonders in den größeren Städten sehr weit verbreitet ist. Ein guter Theil der groß- und mittel-, ja oft selbst der kleinstädtischen und ländlichen Bevölkerung lebt in Wohnungsverhältnissen, welche nicht nur jedes noch so bescheidene Wohnbehagen ausschließen, sondern auch die Gesundheit und die Sittlichkeit in schwere Gefahren bringen. Fast allgemein ist die Klage, daß gerade die kleineren Wohnungen nicht in genügender Anzahl vorhanden sind, daß sie sich meist in einem sehr schlechten Zustande befinden

und noch dazu um Miethpreise abgelassen werden, welche die wirthschaftliche Leistungsfähigkeit der Miether — etwa ein Fünftel der Jahreseinnahme — vielfach und oft unverhältnißmäßig übersteigen. So sind gerade die kleinsten Wohnungen, in welchen die Aermsten hausen müssen, nicht nur die schlechtesten, sondern zugleich auch die theuersten. Die Miether solcher Räume sind, um die Kosten etwas zu ermäßigen, gezwungen, Aftermiether und Schlafgänger in die Familie zu nehmen, während die Hausherren gerade diesen Umstand wieder zur Erhöhung der Miethpreise verwenden. Das sind die Zustände, wie sie uns aus allen Berichten unwiderleglich entgegentönen und zwar um so lebhafter und allgemeiner, je größer die Stadt ist. Dabei steigen die Preise für die mittleren und größeren Wohnungen, wenn auch langsam, so doch ununterbrochen, so daß auch für die mittleren und höheren Stände die Wohnungsmiethe einen unverhältnißmäßigen Antheil von der Jahreseinnahme verschlingt. Hand in Hand damit geht die weitere Thatsache, daß gerade in jenen Städten, die sich am raschesten entwickelt haben, die Zahl der kleinen Wohnhäuser hinter dem Bedürfniß stark zurückbleibt, die der größeren wächst und so immer mehr Menschen in einem einzigen Hause zusammenwohnen. So entstehen die Zustände, von denen wir einige geschildert haben und die in früheren Zeiten unbekannt waren.*)

Die moderne Wohnungsnoth hat zwei spezifische Ursachen: Vor allem ist die Bevölkerung in den Städten und Industriegegenden sehr stark gewachsen und dann ist die Bauthätigkeit gerade dem Bedürfniß der mittleren und unteren Schichten dieser Bevölkerung nicht nachgekommen, so daß diese Bevölkerung sich immer dichter zusammenzudrängen genöthigt ist. Mit der Entwicklung der Technik, den Fortschritten der Naturwissenschaften, der Ausbildung der Geldherrschaft mußte die frühere Gebundenheit fallen, Gewerbefreiheit und Freizügigkeit wurden eingeführt, weniger als Ursachen der heutigen Verhältnisse, sondern als Folgen der bereits innerlich vollzogenen Wandlung unserer Volkswirthschaft. Jede Lösung früherer Bande brachte neuen mächtigen Anreiz für das Wachsthum der Städte. Nicht Fürstenwille oder Fürstenlaune sind es, die, wie früher so oft, die Städte gründen oder sie vergrößern: die neue Ansiedlungsweise,

*) Siehe oben S. 1, 2, 4, 7, 8, 9, 21, 41 u. s. w

welche die Städte mitunter fast märchenhaft anschwellen läßt, wächst aus der Großindustrie heraus. Deren spezifischer Charakter, die Massenproduktion auf Grund enger Verbindung großer maschineller und menschlicher Arbeitskräfte, hat auch eine neue Völkerwanderung und eine spezifische Form der städtischen Ansiedlung, die Massensiedlung gebracht. In den Groß- und Industriestädten vereinigen sich immer mehr die Kapitalmassen, sammeln sich die wichtigsten Industriezweige und zwar in wachsender fabrikmäßiger Großproduktion, welche das alte Handwerk und die Hausindustrie immer mehr auffaugt, während gleichzeitig die Zunahme der Eisenbahnen und die Verdichtung der Verkehrswege immer neue wirthschaftliche Kräfte an Kapital und Arbeit in die Städte leitet. Diese sind, nicht mehr wie früher bloß die Mittelpunkte des politischen Apparates, sondern werden wie die Mittelpunkte der höheren Bildung, der Kunst und Wissenschaft, so auch immer mehr die des Reichthums. Zur selben Zeit, da sich dieser Umschwung vollzog und der gewerbliche Theil unserer nationalen Produktion ein neues aufblühendes Leben entfaltete, gingen die Erträgnisse der Landwirthschaft durch die Konkurrenz des Weltmarktes zurück, der Ackerbau war nicht mehr in der Lage, durch fortschreitenden Uebergang zu intensiver Wirthschaft den gesteigerten Volkszuwachs auf dem Lande festzuhalten und ihm dort neue Lebensquellen zu erschließen. Hier abgestoßen, dort angezogen, drängten die Menschenmassen in die Städte und vermehrten dort den natürlichen Bevölkerungszuwachs. Dieser Umschwung vollzog sich besonders in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und dauert, geringe Schwankungen und Krisen abgerechnet, immer noch fort. Das flache Land entvölkert sich, die Massen strömen in die Städte, wo ihnen Verdienst, aber auch Genuß und für viele die Freiheit des Lasters winkt. Noch Ende des 18. Jahrhunderts schätzte man, daß nicht ganz ein Viertel der Bevölkerung in den Städten wohne. Heute lebt in Deutschland die Hälfte, in England leben mehr als zwei Drittel in den Städten, wobei als solche alle Gemeinden mit über 2000 Einwohnern gelten. Von den $1^1/_2$ Mill. Einwohnern, die Schottland im Jahre 1800 hatte, lebte der weitaus größte Theil auf dem Lande, von den 4 Mill., die es jetzt zählt, wohnen über drei Viertel in den Städten. England und Wales hatten im Jahre 1801 9 Millionen Einwohner, davon etwa den dritten Theil in den Städten, während von den 29 Millionen, die sie jetzt haben, 21 Millionen unter städtischen Bedingungen leben.

Im Anfang des 19. Jahrhunderts hatte das jetzige Deutsche Reich zwei Wohnplätze mit mehr als 100,000 Einwohnern (Berlin und Hamburg); um 1850 waren es 5, 1875; 12, 1895: 28, darunter einer mit $1^2/_3$ Millionen und 9 weitere mit je $^1/_6$ bis $^2/_3$ Millionen. Das Wachsthum mancher Städte hat alle Erwartungen übertroffen. Noch im Jahre 1880 glaubte man, daß München im Jahre 1911 350,000 Einwohner haben werde. Bei der letzten Zählung im Jahre 1900 hatte es aber schon 500,000. Der jährliche Zuwachs war hier noch vor kurzem 12,000 und steigt ebenfalls beständig. Im Jahre 1850 zählten die sämmtlichen Bundesstaaten, die jetzt das deutsche Reich bilden, etwa 35 Millionen, im Jahre 1871 41 Millionen und im Jahre 1895 über 52 Millionen Einwohner. Die Bevölkerung Deutschlands stieg von 1871 bis 1890 um 20 pCt., dagegen die Einwohnerzahl vieler Städte auf mehr als das Doppelte; in Preußen wuchs 1871 bis 1895 die Stadtbevölkerung von 9,182,057 auf 16,382,658, während die Landbevölkerung von 15,473,703 auf 15,467,737 sank. Die Hälfte der Bevölkerung des Deutschen Reiches wohnt jetzt in den Städten, denn die moderne, auf der Industrie fußende Völkerwanderung hat auch bei uns das Verhältniß zwischen Stadt und Land geradezu umgekehrt. Zwischen den beiden Zählungen von 1880 bis 1890 sind im deutschen Reiche gewachsen:

die Städte mit über 100,000 Einwohnern (die Großstädte)	um 111,29 pCt.,
die Städte von 100,000 bis 20,000 (die Mittelstädte)	um 29,62 pCt.,
die Städte von 20,000 bis 5000 (die Kleinstädte)	um 24,22 pCt.,
die Städte von 5000 bis 2000 (die Landstädte)	um 10,16 pCt.,
die Städte überhaupt	um 36,47 pCt.,
die gesammte Volkszunahme war	14,48 pCt.,
davon kamen auf das flache Land blos	1,31 pCt.

Die Konzentration eines wichtigen und großen Theiles der nationalen Produktionskräfte in wenigen größeren Städten und den sonstigen Mittelpunkten von Gewerbe, Handel und Industrie ist die eine große Ursache der modernen Wohnungsnoth. Die zweite große Ursache liegt darin, daß die Menschenmassen, welche sich, Arbeit und Verdienst suchend, in diesen Mittelpunkten sammelten, dem „freien Spiel der Kräfte" überlassen blieben. Hier zeigte sich wieder, daß einem Volke kein größeres wirthschaftliches Unglück zustoßen kann, als wenn der Staat seine Pflicht, die wirthschaftlich Schwachen zu schützen, ablegt und das Eigenthum nicht mit jenen öffentlich-

rechtlichen Schranken umgibt, ohne die seine sittliche und sociale Berechtigung immer bestritten werden wird. Statt dessen wurden die Schranken, welche dem freien Walten des Eigenthums bisher noch entgegen gestanden waren, erst recht niedergerissen, denn das „freie Spiel der Kräfte" war die Lehre, mit welcher bei Beginn der modernen Völkerwanderung der herrschende wirthschaftliche Liberalismus die amtliche Volkswirthschaft und den öffentlichen Geist erfüllte, und welche gerade in der Wohnungsfrage bis vor Kurzem noch dominirt hat. Die Lohn-Einnahme der Arbeitermassen wurde durch das schrankenlose Walten von Angebot und Nachfrage bestimmt, zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses aber waren sie ausschließlich und hilflos auf die Haus- und Grundbesitzer angewiesen, ohne daß Staat und Gemeinde, Gesetzgebung oder öffentlicher Geist sich ihrer annahmen. Die Freiheit der Lohnbildung, verbunden mit der Freiheit des Wettbewerbes der Kapitalien unter sich, betrachtet die Arbeit ausschließlich als Waare; der Kaufpreis, vor allem der ungelernten Arbeit (unskilled labour), aber auch der gesammten unorganisirten Arbeit verharrt dadurch im allgemeinen auf dem zum Unterhalt und zur Wiedererzeugung dieser Arbeitskraft nothwenigen Mindestlohne, der allerdings lokal und national, sowie nach der Kulturstufe eines Volkes etwas schwankt, sich dabei aber stets nur wenig über jenes Niveau erhebt. Nur die Organisation der Arbeit und staatliche Einwirkung vermag dies allmälig zu bessern. Am verhängnißvollsten aber auf die große Masse der Minderbemittelten wirkte der Umstand, daß sich die Gesetzgebung um die wichtige Frage, wie der moderne städtische und überhaupt der Wohnungsboden benutzt und ausgenutzt wird, wie die Wohnungen selbst erbaut werden, so gut wie gar nicht kümmerte, daß der öffentliche Geist die soziale Bedeutung von Grund und Boden, von Hausbau und Wohnung mehr oder weniger verkannte und ignorirte. In den größeren Städten gaben die Behörden durch Bauordnungen wohl die unentbehrlichsten Vorschriften für Sicherheit der Häuser und Wohnungen gegen Witterung, Einsturz und Feuersgefahr, wobei besonders in den Großstädten auch die Ansprüche der Schönheit berücksichtigt wurden. Polizeivorschriften über das Mindestmaß von Licht und Luft, verbunden mit Forderungen zum Schutze der Sittlichkeit fehlten fast überall vollständig oder waren höchst ungenügend. Durchweg konnte jeder Grundbesitzer und Baumeister ohne jede derartige Schranke für Gesundheit und

Sittlichkeit der Inwohner sein Gelände frei ausnützen, er konnte nach unten Kellerwohnungen ansetzen, nach oben zahlreiche Stockwerke aufeinanderthürmen, er konnte in den Vorder- und noch leichter in den Hinterhäusern große Miethkasernen mit den elendesten Wohnungen errichten; Mängel bei Anlage der Grund- und Haussteuer, sowie sonstiger Gebühren begünstigten noch diese unsoziale Ausnutzung des Bodens. Auch bei der Anlage neuer Straßen, überhaupt bei dem ganzen modernen Städtebau und den Stadterweiterungsplänen fehlte jede soziale Auffassung, sowohl auf Seite der Gemeindeverwaltungen wie Regierungen. Dazu kam, daß die Gemeindeordnungen den Schwerpunkt der Gemeindevertretung — entsprechend den früheren kleinbürgerlichen Verhältnissen mit ihrer sozialen Geschlossenheit — zumeist in die Hände der Grund- und Hausbesitzer legen, besonders dort, wo nur aus den Höchstbesteuerten oder nach drei Steuerklassen gewählt wurde oder noch wird. Gerade in der Zeit, wo die Volksmassen sich in die Städte drängten und diese dadurch so mächtig anschwollen, fehlte bei Gemeinde, Staat und öffentlichem Geist ganz das Gefühl von der sittlichen Verpflichtung zur sozialen Fürsorge für diese Massen. Es war ein förmliches Verhängniß, daß gerade in dieser entscheidungsvollsten Zeit die ganze Grund- und Bodenfrage mit dem Städte- und Hausbau fast nur vom Standpunkte der Grundbesitzer betrachtet wurde, daß das Interesse der Gemeinde-Vertretungen sich fast nur um die Frage drehte, ob die Stadt wachse und die Bodenwerthe stiegen! In den höheren und herrschenden Kreisen in Staat und Gemeinde war kein Gedanke, daß Grund und Boden und das was sich auf ihnen bauen lasse, zum Gebrauch für das Volk bestimmt seien, daß die Grund- und Hausbesitzer ihre berechtigten Interessen nur im Rahmen einer sozialen Auffassung ihres Besitzes finden und wahren könnten. So konnte Roscher die modernen Wohnungszustände einen Wohnungsfeudalismus nennen, welcher, da er keine Fürsorgepflichten habe, drückender sei, als der Feudalismus der früheren Zeit.

Die Preissteigerung der Bodenwerthe begann zunächst in den alten Stadttheilen, wo sich Geschäft und Erwerb am meisten concentrirten. Von dort drang die Preissteigerung der Laden-, Geschäfts- und Wohnräume dann in die neuen Stadttheile vor, die sich allmälig um die Altstadt anlegten. Das Wachsthum der Grundwerthe ist besonders in den alten Stadttheilen so groß, daß die Kosten für den Umbau

der Häuser zurücktreten. Daher werden hier die engen winkeligen Häuser der früheren Zeit zusammengekauft, niedergerissen und durch großartige Neubauten mit luxuriösen Geschäftsräumen und Wohnungen ersetzt. Die wirthschaftliche Entwicklung auf Grund des Monopolcharakters des innerstädtischen Bodens und der geschichtlich überkommenen Concentration der Hauptgeschäfte daselbst bedingt, daß sich dort immer mehr die gewinnbringendsten Thätigkeiten ansammeln, die eine höhere und die höchste Bodenmiethe entrichten können. Zunächst werden die Höfe und Gärten überbaut, dann kommt Ueberfüllung der Wohnungen. Sie werden zugleich immer kleiner, bis zuletzt aus einer zweiräumigen Wohnung, aber bei gleichem Miethpreise, eine einräumige wird, die weniger bemittelte Bevölkerung sich hinaus gedrängt sieht und zugleich auch die eigentlichen Produktionsstätten verschwinden und sich in die Außenringe ziehen. Allmälig hat die innere Stadt fast nur noch Komptoire und Bureaux für Großhandels- und ähnliche lucrative Gewerbe, besonders für Banken, Sammelplätze für Muster der verschiedensten Waaren, Großmagazine und Vorrathsräume für verkaufsbereite Produkte und in den höheren Stockwerken hochpreisige Wohnungen. Aber auch diese verschwinden allmälig zum großen Theile und werden durch Magazine und Bureaux ersetzt, die eine noch höhere Miethe abwerfen. Vom Centrum aus drängt diese Bewegung dann in die mittleren und theilweise auch in die äußeren Ringe der Stadt hinaus. Immer mehr wiederholt sich in unseren Großstädten das Vorbild der Londoner City. Diese zählte i. J. 1851 noch 14,580, 1881 nur noch 6493 bewohnte Häuser. Noch vor wenigen Jahrzehnten war sie von 100,000 Menschen bewohnt, jetzt beherbergt sie nachts nur noch 30,000, wird aber unter Tags von Hunderttausenden in Geschäften durchfluthet, viele Häuser sind von unten bis oben mit Bureaux besetzt und stehen nachts leer. Auch die Bewohnerschaft der übrigen Theile des inneren London nimmt ab. In dieser Innenstadt wohnten vor 30 Jahren noch 1,200,000, jetzt zählt sie nur noch 1 Million Menschen, während die mittleren und besonders die Außentheile rasch wachsen.

Dabei herrscht in diesen rasch wachsenden Städten eine lebhafte Spekulation, deren ganzes Dichten und Trachten darauf gerichtet ist, die Bodenpreise zu steigern, einen möglichst raschen Besitzwechsel herbeizuführen und bei jedem Besitzwechsel den Preisunterschied gegen den früheren Besitzwechsel als Gewinn einzustecken. Es ist ein Differenzspiel wie an der Börse. Hier wie dort sind

den Spekulanten die Objekte, mit welchen sie Gewinne zu machen suchen, die Häuser, Aktien und was ihnen zu Grunde liegt, Eisenbahnen, Bergwerke, Fabriken 2c., ganz gleichgiltig; sie sind nur Spekulationsobjekte. Man kauft nicht mehr, um sein Geld anzulegen, sich und andern ein wohnliches Heim zu verschaffen, sondern einzig, um möglichst bald mit möglichst hoher Preissteigerung wieder zu verkaufen. Grund und Boden werden dadurch vielfach weit über das Maß jenes Werthes gesteigert, den der Volkszuwachs von sich aus bringen würde. Die Möglichkeit, mangels einschneidender Bauordnungen das Gelände auf's Aeußerste auszunutzen, wirkt preissteigernd auf die Grundwerthe und diese Preissteigerung treibt dann wieder zu noch stärkerer Ausnutzung des Geländes. Man schafft daher immer mehr Wohnungen auf engem Raume, baut die Häuser möglichst hoch, setzt nach oben Dach- und Speicher-, nach unten Kellerwohnungen an — alles ohne jede Rücksicht auf Gesundheit und Sittlichkeit der Bewohner, nur dem kapitalistischen Drange und Zwange folgend. Neuerdings baut man auch möglichst große Häuser mit recht vielen Familienwohnungen, sei es geringerer oder besserer Qualität, weil in solchen Häusern wegen der vollständigen Ausnutzung des Raumes die allgemeinen Kosten verhältnißmäßig geringer sind, als wenn dieselben Wohnungen in eine Anzahl kleinerer Häuser vertheilt würden.

Die seitherige Baupolitik unserer Städte ist im höchsten Maße für die Wohlfahrt der Bevölkerung bedenklich gewesen. „In den neuen Stadttheilen unserer Großstädte sehen wir überall die Miethkaserne vorherrschen; überall bemerken wir, wie die Straßen zwar gradlinig und breit angelegt sind, wie aber dabei die Häuser vier, fünf Stockwerke hoch emporsteigen, wie hinter ihnen dann noch ein winkeliges Durcheinander von Seiten- und Rückgebäuden sich hinzieht, so daß meist nur schmale, dumpfe Höfe zwischen diesen gewaltigen Mauermassen übrig bleiben. Es ist das eine Einrichtung, die gesundheitlich und auch social nicht von Vortheil gewesen ist, eine Einrichtung, deren Hauptgebrechen aber in wirthschaftlichen Nachtheilen liegen. Dadurch, daß es möglich wurde, den Grund und Boden bis zum äußersten auszunutzen, Stockwerk auf Stockwerk zu thürmen, um immer mehr an Miethe herauszubringen, ist der Verkehrswerth des Grund und Bodens selbst in der ungesundesten Weise gesteigert worden. Denn dieser richtet sich nach der zu erwartenden Rente. Es hatte weiter die Folge, daß sich die Spekulation mit einer gewissen Vorliebe auf den Ankauf von solchen Ländereien warf, die noch in die städtische Baulinie fallen können, ihren Preis künstlich in die Höhe trieb und so das Bauen vertheuerte; das hatte weiter zur Folge ein durchaus ungesundes Kreditwesen. Für die Bevölkerung ergibt sich aus diesen Umständen mit innerer Nothwendigkeit eine fortgesetzte Steigerung der Wohnungsmiethe in den Städten und aus dieser wieder eine fortgesetzte Beschränkung der Wohnräume, oder die Aufnahme von Schlafgängern und Zimmermiethern, durch die man sich die hohe Miethe erträglich zu machen sucht, zugleich aber die Innigkeit und Geschlossenheit des Familienlebens preisgibt, ja selbst

die Gesundheit und Sittlichkeit schweren Gefahren ausgesetzt. So leiden breite Schichten der städtischen Bevölkerung unter einer dauernden Wohnungsnoth: die Arbeiter, die kleinen Beamten, die Handwerker, die Kleinhändler — die beiden zuletzt genannten Klassen auch noch unter den unerschwinglichen Werkstatt- und Ladenmiethen, welche einen großen Theil ihres Arbeitsertrages verschlingen. Viele Tausende in unserer großen Städten müssen in Wohnungen hausen, in welchen eine menschenwürdige Existenz überhaupt nicht mehr möglich ist."*)

In Bezug auf die Höhe, zu der die Ausnutzung des Geländes gestiegen ist, verweisen wir auf die Darstellung der Thatsachen, die wir S. 3—9, 27 usw. gegeben haben und fügen hier noch einige Beispiele an. Berlin hatte 1861 erst 3785, 1880 bereits 31,352 Wohnungen im 4. Stock und höher. In Dresden betrugen diese Ziffern im Jahre 1875 12,348, im Jahre 1880 bereits 34,451. Durch die immer weitere Theilung der Wohnungen wuchs die Verhältnißzahl derer mit nur einem heizbaren Zimmer. Diese Verhältnißzahl war (1887) in Frankfurt 23, in Leipzig 28, Hamburg 39, Berlin 49, Dresden 55, Breslau 59, Stettin 59, Königsberg 62, Chemnitz 70 Prozent aller Wohnungen.

„Je weiter wir nach Osten kommen, desto niedriger ist die Lebenshaltung und die Widerstandskraft gegen das Herabgedrücktwerden in schlechte kleine Quartiere."**) Fast die Hälfte der Bevölkerung lebt in Dresden wie in Berlin in solch kleinen Wohnungen, von denen ein großer Theil übervölkert ist. $3^1/_2$ bis 5 Bewohner kommen in den meisten Städten auf dieses eine heizbare Zimmer, in den größeren Wohnungen 1 bis 2 auf einen solchen Raum. Reese berechnet, daß 1880 in Dresden 33,908 Personen in sogenannten überfüllten Wohnungen hausten, oder etwa 16 bis 17 Prozent. Die Zahl der Miethwohnungen ist im Osten jetzt überall auf 90 bis 96 Prozent aller Wohnungen gestiegen, die Zahl der Aftermiether, Schlafgänger und Chambregarnisten hat fast überall auf das Bedenklichste zugenommen. Die Zahl der Haushaltungen mit solchen hat sich in Berlin von 1861 bis 1880 fast verdoppelt. In Dresden lebten schon 1871 etwa 10 Prozent der Bevölkerung in dieser Form.***)

Die Zunahme der Wohndichtigkeit — durch Verlängerung der Häuser nach oben und unten, durch Verkleinerung der bebauten Grundstücke bei steigendem Werthe, sowie durch dichteres Zusammendrängen der Menschen in die bisherigen Räume, zeigen noch folgende Ziffern:

*) Bücher, „Die wirthschaftlichen Aufgaben der modernen Großstadt-Gemeinden."

**) Siehe oben S. 10, 72.

***) Schmoller, „Mahnruf in der Wohnungsfrage", Jahrbuch für Gesetzgebung ꝛc. 1887, Seite 430.

Auf je einen Bewohner entfielen von der Bodenfläche

	in Berlin	in Wien
1858	121 qm	
1871	72 „	
1880	54 „	76 qm
1890	41 „	66 „

In Berlin kamen durchschnittlich auf ein Grundstück i. J. 1882 14,9, i. J. 1892 18,5 Wohnungen.

Auf 1 ha Gesammtfläche kamen im Durchschnitt Bewohner i. J.

	1880	1890
in Berlin	185	249
Paris	283	310
London	121	135
Prag	128	132
Innsbruck	66	76
Brünn	51	55
Salzburg	28	31

Auf ein bewohntes Grundstück kamen Bewohner in

	Berlin	Leipzig	Dresden	Frankfurt a. M.	Breslau	Hamburg	München	Görlitz
1861	48							
1867	51	35	30	16				
1871	57	37	32	17	46			
1875	58	38	32	17	45			
1880	61	39		18	45			
1883	67	41	34	19	49			
1885						31,5	29,4	25,5
1890	73	34	35	20	50	34,1	31,8	26,6

Das allgemeine spekulative Aufwärtstreiben der Boden- und Häuserpreise wird mächtig unterstützt durch den Monopolcharakter des Grundeigenthums. Das Angebot von bebauten und unbebauten Grundstücken ist an sich schon durch die Natur des Bodens beschränkt; es wird aber vielfach noch künstlich durch Ringbildung vermindert. Sowohl die Hausbesitzer wie die Inhaber größerer Baugelände vereinigen sich zu diesem Zwecke. Die Leichtigkeit, mit welcher die verhältnismäßig geringe Zahl der Grund- und Hausbesitzer sich gegenüber der großen Masse der Besitzlosen vereinigen und organisieren kann, sichert ihnen beim freien Spiel der Kräfte, von vorübergehenden Baukrisen abgesehen, auf die Dauer immer das Uebergewicht. Besonders suchen die größeren Gelände-Spekulanten des Gelände erst dann abzugeben, wenn der Preis die Werthsteigerung der Zukunft bereits in sich faßt, was bis zu wucherischer Ausbeutung gehen kann.

Diesen Verhältnissen stand der Minderbemittelte bisher fast überall schutz- und hilflos gegenüber. Weder Gemeinde noch Staat wollten zu seinen Gunsten eingreifen und auch der Weg

der Selbsthilfe war ihm meist abgeschnitten, da die so nothwendige Handreichung seitens der höheren Klassen und der Gesetzgebung fehlte. Es gab weder öffentliche Wohnungspflege, noch Wohnungsfürsorge, das blieb der Privatthätigkeit überlassen. Aber weder der gewerbliche und noch weniger der spekulative Wohnungsbau wollte und will sich im algemeinen mit Schaffung von Wohnungen für die Minderbemittelten abgeben, das widerspricht ganz seinen Interessen. Daher blieb gerade der Bau von kleinen und kleinsten Wohnungen, der am nothwendigsten gewesen wäre, meist hinter dem Bedürfnis zurück. Wohl steht regelmäßig ein Theil der Wohnungen leer, meist zwischen 2 bis 5 pCt., in München 1885 2,1, 1890 5,7, 1895 3,2 pCt. In Berlin betrug das Verhältniß 1867 5,6 pCt., sank dann stetig bis 1873 (Gründerzeit) auf 0,6, stieg dann in Folge des Rückschlages auf 7,8 und bewegt sich normal zwischen 3 und 5 pCt. Zum Theil liegt die Ursache darin, daß stets eine Anzahl Wohnungen größeren Reparaturen und Umbauten unterliegt; jene Wohnungen aber, die wegen übergroßen Angebots oder zu hoher Preise keine Abnehmer finden, sind meist für die höheren Classen bestimmt.

Das Zurückbleiben der Wohnungsproduktion hinter dem Bedürfniß betrug z. B. in Köln im Quartal April-Juli 1900: 22 pCt.; der Antheil der kleinen Wohnungen bei 100 überhaupt neu hergestellten Wohnungen betrug nämlich nur 40, während er 62 betragen müßte. Nach dem Jahresbericht des Wohnungsnachweises für Arbeiter und kleine Angestellte in Köln waren im Jahre 1899 an leeren Wohnungen gemeldet 2587, die Nachfrage betrug 5135. „Sie sehen, daß doppelt so viel Wohnungen gesucht wurden, wie vorhanden sind und die größte Nachfrage war nach Wohnungen von 1, 2 und 3 Zimmern. Davon waren etwa 2100 Wohnungen vorhanden, die Nachfrage betrug über 4000. Sie ersehen daraus, was für eine Wohnungsnoth in kleinen Wohnungen vorliegt. Die private Bauthätigkeit hat diesem Bedürfniß nicht Rechnung tragen können und die Folge: Gründung von Baugenossenschaften. Der Mangel an guten kleinen Wohnungen zu Preisen, die in richtigem Verhältniß zum Lohne stehen, ist stetig vorhanden, der Mangel ist chronisch. Wenn die Petition der Hausbesitzer behauptet, daß, abgesehen von einzelnen Fällen, weder gegenwärtig noch in der Vergangenheit eine Wohnungsnoth bestanden habe, so ist das offenen Thatsachen die Augen verschließen. Ebenso den Thatsachen widersprechend ist die Behauptung, der gemeinnützige Wohnungsbau habe die angebliche Wohnungsnoth verschuldet. Gerade umgekehrt: Das Nachlassen der privaten Bauthätigkeit hat die gemeinnützige Bauthätigkeit nothwendig gemacht. Sind denn die Baugenossenschaften auch schuld an den vorher oder gleichzeitig mit ihnen eingetretenen horrenden Miethsteigerungen? Sind die Baugenossenschaften auch schuld an der Wohnungsnoth in Städten, in denen gar keine Bauvereine existiren? Es gibt eine Menge schlechter alter, gesundheitlich unzureichender Wohnungen, deren Existenz heute geduldet werden muß, weil keine neuen Wohnungen vorhanden sind." (Landesrath Brandts in der Versammlung der gemeinnützigen Bauvereine der Rheinprovinz, Köln, Oktober 1900.

Die Berichte der preußischen Gewerbeaufsichtsbeamten für 1899 bezeugen, daß das überaus rasche Wachsthum der Industriemittelpunkte eine Wohnungsnoth erzeugt hat, die sich immer mehr zu vergrößern droht und ernste Beachtung verdient. Besonders in Berlin tritt dieser Nothstand in Folge der Verlegung großer Werke in die Vororte und durch das fortgesetzte Niederreißen von alten Wohnvierteln, an deren Stelle große Geschäftshäuser und Luxusbauten treten, kraß zu Tage. Es herrscht der empfindlichste Mangel an kleinen Wohnungen. Für dieselben werden, auch wenn sie nur den allerbescheidensten Ansprüchen genügen, oft übertrieben hohe Miethen bezahlt, welche oft ein Viertel, ja bis zu einem Drittel des Verdienstes des Mannes aufzehren.*) Auch frühere Berichte derselben Beamten geben vielfach ein trübes Bild von den Wohnungsverhältnissen der Arbeiter. So heißt es z. B. aus Danzig, daß der Haushalt der Arbeiterfamilien durch die hohen Miethpreise, welche vielfach für ganz unzulängliche Wohnungen angelegt werden müssen, stark belastet werde. Und aus Königsberg heißt es: „Die Steigerung der Wohnungsmiethen in der Stadt Königsberg hat fraglos zu einer Verschlechterung der Lebenshaltung der Arbeiter in den letzten Jahren geführt."

Warum die Privatthätigkeit dem Verlangen nach kleinen Wohnungen nur mangelhaft nachkommt, liegt vor allem daran, daß die gewerbsmäßigen Baumeister die Häuser nicht zum Vermiethen, sondern zum Verkaufen bauen, denn sie sind nicht Kapitalisten, sondern bauen ganz oder theilweise mit fremden Gelde. Da nun aber die große Mehrzahl der Stadtbewohner auf Miethwohnungen angewiesen ist, so würde ein Kapitalist aus Arbeiterwohnungen allerdings einen höheren Zins als den gewöhnlichen erhalten, aber dieses Geschäft hat so viele Unannehmlichkeiten, daß nur sehr wenige Kapitalisten und oft die sittlich minderwerthigen sich berufsmäßig ihm widmen. Der spätere preußische Finanzminister Miquel hat als Begründung hierfür in der 14. Versammlung des deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege Folgendes angeführt:

„Die Herstellung solcher Wohnungen, die ja im Innern der größeren Städte nur im Kasernenstil möglich ist, erfordert bedeutende Kapitalien, bringt erhebliche Risiken in Bezug auf pünktlichen Eingang der Miethen mit sich (auch höhere Ausgabeposten für Reparaturen, vielfach Abhängigkeit von den Konjunkturen des Arbeitsmarktes, Arbeitslosigkeit, Abzug der Arbeiter in besser rentirende Industriebezirke und dergl.), fixirt die Kapitalien, weil man solche Gebäude sehr schwer wieder verkaufen kann, verhindert die Bauunternehmer, ihre Kapitalien aus ihren Gebäuden wieder herauszuziehen und neue Unternehmungen zu machen. Daher geht die Privat-Bauspekulation nur sehr schwer an die Herstellung solcher Wohnungen, eilt dem Bedürfniß fast nie voraus, drückt daher die Preise nicht, sondern kommt höchstens, wenn die Preise dieser Kleinwohnungen eine angemessene Höhe erreicht haben, einigermaßen, aber fast immer ungenügend diesem Bedürfnisse nach."

Das Wohnungsbedürfniß muß aber befriedigt werden; es ist in unserem Klima absolut, es ist aber auch in hohem Maße elastisch.

*) Jahresberichte der Gewerbeaufsichtsbeamten 1899, I, 125.

Das Nahrungsbedürfniß ist weit weniger elastisch und seine Befriedigung darf nicht unter einen gewissen Punkt herabgedrückt werden. In Bezug auf die Wohnung aber ist die menschliche Natur vielfach unglaublich widerstandsfähig. Aber ein menschenwürdiges Dasein ist es nicht mehr. Wegen dieser verschiedenen Widerstandsfähigkeit gegen Schädigung in Nahrung und Wohnung läßt sich die große Volksmasse weit leichter eine Verschlechterung der Wohnung gefallen wie eine Herabdrückung der sonstigen Gewohnheiten in Lebenshaltung und Annehmlichkeiten, in Nahrung, Getränke, Wirthshaus u. s. w. Nur zu leicht tröstet man sich damit, daß man nur nachts zu Hause sei. Der Handwerker und Arbeiter, der kleine Beamte und Bedienstete, der durch die Steigerung der Miethpreise aus der inneren Stadt verdrängt wird, geht in einen neueren Stadttheil, wo zunächst auch der Menschenzufluß von auswärts und vom Lande Unterkunft sucht. Bald werden beide durch die langsam aber konstant wirkende Preissteigerung auch hier wieder vertrieben und kommen allmälig zwischen zwei Feuer. Sie möchten gerne noch weiter hinausziehen, wo die Miethpreise noch nicht so geschraubt sind, laufen dann aber Gefahr, von der Arbeitsstätte abgeschnitten zu werden, oder, um sie rechtzeitig zu erreichen, täglich weite, ermüdende Wege zu machen oder einen großen Theil des Verdienstes auf Stadtbahnen u. s. w. verfahren zu müssen. In dieser Nothlage sind die Leute gezwungen, mit allem vorlieb zu nehmen, was wenigstens eine Schutzdecke für die Nacht und das Wetter bildet. Auch die Lohnfrage wirkt mit, aber nicht entscheidend. Denn erfahrungsgemäß folgt jeder Erhöhung der Löhne und Gehalte früher oder später eine Steigerung der Wohnungspreise, da gerade für die kleinen Leute nicht genügende Auswahl vorhanden ist und sie zugreifen müssen. Für den Hausbesitzer ist das Haus aber nur Kapitalanlage, die sittlichen Verpflichtungen der Besitzer gegen die Besitzlosen, die sittliche Pflicht, ihren Miethern die nothwendigen Einrichtungen für Gesundheit und Sittlichkeit zu schaffen, sind den Hausbesitzern in der Regel unbekannt, und jene, welche solche Rücksichten üben, werden von der Gesetzgebung und dem öffentlichen Geiste nicht unterstützt und dadurch in der Bethätigung ihrer Gesinnung gehemmt.

Die Ursache der Wohnungsnoth sieht Schmoller*) nicht in erster Linie im Lohnverhältniß der modernen Industrie, nicht in der Bildung und Steigerung der städtischen Grundrente, die einige

*) „Mahnruf in der Wohnungsfrage", S. 342.

Wenige bereichert und die Uebrigen dazu verurtheilt, „einen immer größeren Theil ihres Einkommens als Tribut an sie zu bezahlen.“ Das alles wirkt mit, aber die Hauptursache sieht Schmoller mit Recht darin,

„daß in unseren Groß- und Fabrikstädten sich seit 30 Jahren so rasch eine wachsende Arbeiterbevölkerung anhäuft, für die nicht entsprechend gebaut wird und die, weil dem so ist, sich allzuleicht eine Verschlechterung der Wohnung gefallen läßt. Die Phrase vom Egoismus und vom Selbst-Interesse der Betheiligten, das stets am besten für Jeden zu sorgen wisse, zeigt sich eben als Phrase. Die unteren Klassen lassen sich eine Wohnungsverschlechterung leichter gefallen, als den Abbruch irgend einer anderen Lebensannehmlichkeit, weil sie die Tragweite einer solchen Aenderung nicht übersehen, weil Mann und Frau, den Tag über auf Arbeit abwesend, die Wohnung leicht nur als Schlafstelle ansehen, weil sie nicht ermessen, daß Sitte und Familienglück, geistiges und körperliches Wohl ihrer Kinder daran hängen. Angezogen vom Leben der Großstadt, nehmen sie die schlechte Wohnung in Kauf, ohne zu ahnen, was die Folge davon sein wird. Der energische Kampf, den jede Gesellschaftsklasse, jeder tüchtige Arbeiterstand um die Erhaltung und Behauptung der einmal erreichten Lebenshaltung führt und führen muß, um nicht auf tiefere Stufen oder gar ins Elend zu versinken, dieser wichtigste Sperrhaken in der sozialen Hebung der Menschheit, der versagt hier am leichtesten, weil die Folgen der schlechten Wohnung erst in der Zukunft sich zeigen. Ebenso klar und einfach ist die andere Thatsache, daß für die Arbeiter nicht entsprechend gebaut wird. Die Wohnungen der ärmeren Klassen sind fast überall im Preise gestiegen; man hat in böhmischen Fabrikstädten berechnet*), daß der Kubikmeter Luftraum von den Aermsten der Armen theurer in der Miethe bezahlt werden muß, als von den Reichen in den Glanzpaläſten auf der Wiener Ringstraße. Und wenn es so nicht überall ist, so weiß doch Jedermann in jeder rasch wachsenden Stadt, daß die Armenwohnungen die höchsten Prozente abwerfen. Und doch tritt die Privatspekulation nur ungern, nur zeitweise, nur ganz ungenügend an das Geschäft heran, Arbeiterquartiere und kleine Wohnungen zu bauen. Aus einem einfachen Grunde: Die Bauspekulation will ja nicht vermiethen, sondern sie will bauen und verkaufen, und zwar möglichst bar verkaufen, um ihr Kapital wieder disponibel für neue Bauten zu haben. Wer kann ihre Arbeiterwohnungen kaufen? Der kleine Mann, der ein Häuschen erwerben will, kann höchstens eine Rente im Laufe von 15 bis 30 Jahren zahlen. Eine solche kann kein Bauunternehmer brauchen. Aber auch der Unternehmer, der eine Miethkaserne für kleine Leute baut, findet nicht leicht einen Käufer, weil die Vermiethung an kleine Leute ein so unangenehmes Geschäft ist, das bei den heutigen Miethgewohnheiten und Zahlungssitten nur durch große Härte rentabel gemacht werden kann. Das Geschäft der Vermiethung der Kleinwohnungen fällt so leicht in Hände, die ein halbes oder ganzes Wuchergeschäft daraus machen. Durch diese zwei einfachen, sich überall gleichmäßig wiederholenden psychologisch-wirthschaftlichen Thatsachen befinden sich die ärmeren Klassen gleichsam zwischen zwei sie zermalmenden Schrauben.“

*) Singer, „Soziale Zustände im nordöstlichen Böhmen“, 1885, S. 185.

Aus der Allgemeinheit und Gleichmäßigkeit der Ursachen erklärt sich die allgemeine Massenverbreitung und Gleichmäßigkeit der modernen Wohnungsnoth. Die Hauptnothstände sind:

1. Ein großer Mangel an kleinen Wohnungen von 2 bis 3 Zimmern, wie sie für die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung in Stadt und Land, für eine Familie von durchschnittlich 4 bis 5 Personen nothwendig sind.*) Die Zahl der Zimmer in einer Wohnung ist durchschnittlich**) in

Basel	3,24***)
Bern	3,28
Berlin (1890)	2,14
Breslau	2,07
Dresden	3,21
Leipzig	3,54
Frankfurt a. M. (1890)	4,52
Hamburg	3,45
München (1885)	2,44
Magdeburg (1885)	2,83
Altona (1890)	2,76
Köln	3,16
Hannover	3,95
Halle a. S.	2,95
Lübeck	3,29
Kiel	2,97

Dabei nimmt diese Zahl mit dem Steigen des Bodenwerthes, der Grundrente und der Miethpreise ab. Man rückt immer enger zusammen. In Berlin war die durchschnittliche Zimmerzahl einer Wohnung im Jahre

1871	2,48
1875	2,33
1880	2,29
1885	2,22
1890	2,14

2. Das Schlafgängerwesen. Während der gewöhnliche Miether eines Zimmers ein ausschließliches Verfügungsrecht über dasselbe hat, es Tag und Nacht als Bewohner benutzen kann, steht dem Schlafgänger nur das Recht zu, in dem Zimmer, das er gemiethet, die Nacht zuzubringen, und auch dieses Recht erstreckt sich

*) Siehe oben S. 2, 13, 14, 22, 26 u. s. w.

**) Landolt, Berner Wohnungs-Enquête S. 219.

***) Diese Zahl ist zu nieder, weil die Einfamilienhäuser nicht untersucht wurden. Siehe oben S. 36.

nur auf das Bett, und selbst das muß er oft noch mit Anderen theilen. Beim gewerblichen Lehrling und Gehilfen, sowie beim Hausgesinde stellt der Dienstherr in der Regel den Schlafraum mit Bett, beides als einen Theil der Löhnung. Als Schlafgänger aber sorgt der Arbeiter selbst für die nächtliche Unterkunft. Diese Einrichtung ist in der Arbeiterschaft sehr stark verbreitet. Es fehlt durchweg an Anstalten, in welchen ledige Arbeiter und Arbeiterinnen gut und preiswürdig wohnen und auch essen können und dann ist die Arbeiterfamilie wegen des Mangels an kleinen Wohnungen vielfach geradezu gezwungen, eine größere Wohnung zu miethen und Theile derselben in Aftermiethe weiterzugeben, sich dabei in Luftraum, Mobiliar und Bequemlichkeit auf das Aeußerste zu beschränken und große Nachtheile für Familienleben und Sittlichkeit hinzunehmen. Den Mangel an Kleinwohnungen als wirthschaftliche Ursache des Schlafgängerwesens hat Bücher bei Untersuchung der Basler Wohnungsverhältnisse zahlenmäßig nachgewiesen.*) Er sagt: Der Arbeiter nimmt nicht eine große Wohnung, um Theile derselben wieder zu vermiethen, sondern er vermiethet an Schlafburschen, weil er wegen des Mangels an kleinen Wohnungen eine größere und theuere (wenn auch nicht sehr große) nehmen muß und er die Miethe dafür nicht allein erschwingen kann.

Einzelstehende männliche oder weibliche Schlafgänger gab es 1890 in Berlin 95,365, von denen ein beträchtlicher Theil sogar in Familien-Wohnungen mit nur einem bewohnbaren Raum aufgenommen war. Württemberg hat bei der Volkszählung von 1885 in den Städten Stuttgart, Ulm, Heilbronn, Cannstadt und Eßlingen auch die Wohnungsverhältnisse untersuchen lassen. Obwohl hier alle sozialen Verhältnisse außer Betracht blieben, wurde doch nachgewiesen, daß gerade die kleinsten Wohnungen die größte Zahl von Schlafgängern haben.

3. Starke Ueberfüllung der Wohnungen, durch die große Nachfrage und durch das Wachsthum der Stadt hervorgerufen.**) Je mehr sich im Innern der Stadt die ehemaligen Quartiere des kleinen Bürgerthums zu Kaufläden und Magazinen umgestalten, desto mehr verringert sich die Auswahl für den Arbeiter und kleinen Mann. Je mehr sich große Arbeitsmittelpunkte bilden, seien es einzelne Fabriken, seien es ganze Industrieviertel, in welchen Tausende Be-

*) Siehe oben S. 41, Göhres Bericht oben S. 29.

**) Siehe oben S. 1, 7, 10, 14, 30, 52 u. s. w.

schäftigung finden, desto mehr müssen sich diese in ihren Wohnungen zusammendrängen. So ist es keine Fabel, daß der Antheil einer Familie an dem gemeinsamen Wohnraum mitunter durch einen Kreidestrich bezeichnet wird, oder daß ein aufgehängtes Leintuch die Scheidewand bildet.

Die Zahl der Bewohner auf ein Zimmer und auf einen Wohnraum, die Wohnziffer, ist in*)

	auf ein Zimmer	auf einen Wohnraum
Berlin	1,9	1,4
Hamburg	1,3	1,0
Leipzig	1,3	1,1
Breslau	2,0	1,5
Dresden	1,3	1,0
Frankfurt a. M.	1,0	0,9
Hannover	1,1	0,9
Altona	1,5	1,2
Halle a. S.	1,5	1,2
Lübeck	1,2	1,0
Lausanne	1,3	1,0
Zürich	1,2	—
Bern	1,4	1,1

Eine soziale Bedeutung haben diese Ziffern für unsern Zweck nicht, da sie Durchschnitte für die ganze Stadt geben und auch die Wohnungen der höheren Klassen, die Kasernen u. s. w. inbegriffen sind. Man müßte die Wohnziffer für die Bevölkerungsklasse geben, um die es sich ber Wohnungsfrage speziell handelt. Auch in dieser Beziehung liegen Angaben vor, die genügen, um sich ein Bild zu machen. Die Wohnungen mit nur einem heizbaren Zimmer ohne Zubehör, also überhaupt nur aus einer Stube bestehend, in der Mann und Weib, Kinder und nicht selten auch noch Schlafgänger bei Tag und Nacht sich aufhalten, machen in Köln ca. den achten, in München ca. den sechsten Theil und in Breslau sogar zwei Fünftel aus. Unter solchen fast unzuträglichen Verhältnissen leben in Köln der 14., in München der 5., in Breslau mehr als der 3. Theil der Gesammtbevölkerung. In letzterer Stadt haben 5000 Wohnungen mit nur einem Raum 6 und mehr Bewohner. Was insbesondere den Luftmangel angeht, so fehlt es an allgemeinen statistischen Feststellungen. Als typisch und für die Berliner (und wohl auch andere großstädtische) Arbeiterviertel dürfte aber das Ergebniß einer privaten Erhebung von 1893 gelten, nach welcher mehr

*) Landolt, Berner Wohnungs Enquête S. 336.

als zwei Fünftel der Bewohner der untersuchten Häuser weniger als 20 Kubikmeter Luftraum (den Mindestwohnraum pro Kopf nach gesundheitlichen Anforderungen) zur Verfügung hatten.

Als *überfüllt* nimmt die großstädtische Statistik gewöhnlich nur jene Kleinwohnungen an, bei denen auf ein heizbares Zimmer mehr als 5 Personen kommen. Eine zweizimmerige Wohnung gilt also erst dann als überfüllt, wenn sie 11 und mehr Personen beherbergt! In diesem Sinne waren nach den Zählungen von 1880 überfüllt

	Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer	Wohnungen mit 2 heizbaren Zimmern
in Breslau	13,6 pCt.	0,7 pCt.
„ Dresden	11,7 „	0,8 „
„ Berlin	10,8 „	0,5 „
„ Hamburg	9,8 „	0,9 „
„ Frankfurt a. M.	2,5 „	0,2 „
„ Basel	2,7 „	0,7 „

Da obiger Maßstab zu groß ist, so beträgt die Zahl der überfüllten Wohnungen weit höhere Prozente.

4. *Allzuhohe Miethpreise bei schlechtem, wenn nicht gesundheitswidrigem Zustand der Wohnungen.**) Die meisten Hausbesitzer beschränken — und zwar sehr oft ohne Noth — die Ausstattung und Unterhaltung der Mieth-Wohnungen auf das Allernothwendigste und selbst dieses ist oft noch höchst mangelhaft. Dazu verschlingen die Miethpreise für diese schlechten Wohnungen einen unverhältnißmäßig hohen Theil vom Jahreseinkommen der Familie. Je kleiner und schlechter die Wohnung, desto theuerer ist sie nicht nur verhältnißmäßig, sondern die Wohnungsmiethe beansprucht auch einen um zu größeren Theil der Einnahmen einer Haushaltung, je kleiner diese Einnahmen sind. Untersuchungen ergaben, daß die Wohnungsmiethe vom Einkommen der Wohner folgende Prozente wegnahm in**):

Einkommenstufe d. Miether in Mark	Berlin 1876 6,170 Fälle	Hamburg 1882 17,289 Fälle	Breslau 1880 34,897 Fälle	Leipzig 1875 4,021 Fälle	Dresden 1880 30,825 Fälle
bis 600	—	26,5	28,7	29,9	26,8
601—1200	24,7	23,5	21,0	21,2	18,4
1201—1800	21,8	18,9	20,8	19,7	16,3
1801—2400	21,6	19,5	19,1	20,4	15,9
2401—3000	18,6	18,8	19,7	18,3	15,4
3001—3600	21,3	17,9	19,8	16,9	15,3

*) Siehe oben S. 1, 2, 16, 18, 21, 22, 23, 27, 40, 46, 65 u. f. w.

**) Landolt, Wohnungs-Enquête der Stadt Bern, S. 577.

Bedeutung der Wohnungsfrage für unser Volk.

Die Wohnung bildet die eigentliche Heimath des Menschen und seiner Familie. Hier verbringt er die Nächte, mindestens den dritten Theil seines Lebens und sammelt im Schlafe Kräfte zu neuem Tagwerk. Hier widmet der Mann seiner Familie die meisten Stunden der Erholung, hier vollzieht sich die Erziehung der Kinder durch Vater, Mutter und Familie; die Jugendeindrücke, besonders die religiös-sittlichen, seien sie gut oder schlecht, die in der Familie aufgenommen werden, wirken meist das ganze Leben hindurch. Allgemein verbreitete Wohnungsmißstände oder gar Nothstände müssen daher auch eine allgemeine Wirkung auf den Charakter des Volkes haben.*) Daher sagt der Engländer: As the home so the people. Jeder Kenner der Verhältnisse fühlt, daß die Regelung der Wohnungsfrage für die arbeitenden Classen die unerläßliche Voraussetzung ist für den Erfolg jeder andern sozialen Reform. Am 23. Juni 1877 sagte Lord Beaconsfield im englischen Parlament: „Das Haus ist die einheitliche Grundlage der Civilisation. Aus ihm entspringen alle Einflüsse, welche der Gesellschaft die Richtung zum Guten oder zum Schlimmen geben (either of a beneficiant or of a disturbing character). Ein Mann, der eine traute Heimat („home, sweet home") besitzt, ist stolz auf die Gemeinschaft, in welcher er lebt. Wenn er aber in einem Hause wohnt, das eine Höhle des Elends und Verbrechens ist, wird er oft das unschuldige Opfer brutaler Angriffe sozialer Mißstände."

*) Auf der Versammlung des Vereins „Arbeiterheim" in Bielefeld am 15. Juni 1900 erzählte Ober-Inspektor Lieber, Emil Frommel habe einmal in der Sonntagsschule die Frage aufgeworfen: Warum denn Eva und Adam aus dem Paradiese verjagt wurden? Als Antwort sagte ihm ein bleiches Arbeitermädchen: „Weil sie die Miethe nicht bezahlen konnten!" Diese Antwort werfe ein grelles Streiflicht darauf, wie der Wohnungsjammer unsere ganze Volksseele bis in die zartesten Fasern in Schwingung halte.

Eine allzu enge und dürftige Wohnung läßt nie das Gefühl der Behaglichkeit aufkommen, wie es eine Wohnung bietet, die wenigstens den nothwendigen Ansprüchen für Gesundheit und Sittlichkeit genügt und, wenn auch einfach eingerichtet, so doch reinlich gehalten ist. Entspricht die Wohnung nicht den nothwendigsten Anforderungen der Menschenwürde, so ist das Familienleben auf's höchste gefährdet und untergraben. Die Männer und vielfach auch die Weiber werden geradezu in das Wirthshaus getrieben, besonders wenn sich das Leben nicht, wie im Süden, zum großen Theile auf der Straße abspielen kann. Die elenden, engen, dürftig beleuchteten, schlecht gelüfteten, mit Menschen überfüllten, aller Behaglichkeit entbehrenden Räume laden den Menschen nicht ein, sich im Kampfe des Lebens und nach der Arbeit um das tägliche Brod im Schooße der Familie zu erholen. Enge, Unreinlichkeit und Unbehaglichkeit der Räume treibt hinaus und so entsteht Anlaß zum Vertrinken des Lohnes, zu unnützen Ausgaben, Zwang zu schlechter Gesellschaft u. s. w. Besonders nachtheilig ist dem Familienleben, der Gewinnung eines freundlichen, behaglichen, vertrauten Heims auch das Miethkasernenwesen und der häufige Wohnungswechsel. Die Höhe der Miethpreise bei niedrigem Einkommen, die steigende Tendenz dieser Preise, die Enge und Unbehaglichkeit der Wohnung treibt nämlich zu ständiger Suche nach Besserem und zwar in wachsendem Umfang. In Dresden mußten 1876 5,3 pCt. der Familien ihre Wohnungen wechseln, 1878 11,5, 1880 bereits 28,7 pCt., das ist fast ein Drittel der Bevölkerung. In Berlin hatten im Jahre 1880 36, in Leipzig 27 pCt. aller bewohnten Wohnungen eine Bezugsdauer von nicht mehr als einem Jahre. Im Jahre 1895 wechselten in Berlin 21,7 pCt., in Hannover 31,2 pCt. der Miether während eines Jahres die Wohnung — moderne Nomaden in unseren Städten. Dieser häufige Miethwechsel verursacht große Ausgaben, verdirbt das Hausgeräthe und läßt kein Heimathsgefühl aufkommen.*)

*) „Daß an die Wohnung in der Miethskaserne sich kein Gefühl der Heimath knüpfen kann, ist klar. Die Wohnung wird gewechselt wie ein Handschuh; die Liebhaberei an der Wohnung, an ihrer guten Erhaltung, ihrer Ausstattung und Verschönerung schwindet. Der Junge, der auf zwei Zimmern in der zweiten Etage oder im Hinterhaus aufwächst und dessen Eltern alle zwei Jahre die Wohnung wechseln, hat keine Jugend-Erinnerungen. Familienfreuden und Familientugenden entwickeln sich in der Stockwerkswohnung viel schwerer als im Einzelhaus." („Arbeiterwohl" 1897, 1—3.)

„Welche Kosten entstehen (durch den häufigen Wohnungs-Wechsel), welche Verderbniß und welcher Verlust an Mobilien; wie werden die sittlichen Bande des sich

Noch mehr wird das Familienleben unterbunden, wenn die Zimmer und gar die Schlafräume zu gewerblicher, besonders hausindustrieller Thätigkeit benützt werden müssen. Vollends zerrüttet aber wird die Familie, wenn sie die ohnedies schon so enge Wohnung mit Fremden theilen muß, um die hohen Wohnungspreise einigermaßen zu mindern. Selbst wenn ausnahmsweise die fremde Person einen eigenen Schlafraum erhält, so bringt doch die Enge der Verhältnisse eine empfindliche Störung des Familienlebens. Höchst bedenklich aber wird der Zustand, wenn die fremde Person den gemeinsamen Schlafraum oder gar das Bett theilen muß. Auch der Fremde entbehrt der Heimath und des Familienhaltes, dieser Umstand aber, sowie die Enge und Unbehaglichkeit der Räume, in welchen die Nacht zugebracht werden muß, der elende Zustand gar vieler Schlafstellen sind noch lange nicht die größten Mißstände. Diese liegen auf dem sittlichen Gebiete. Vielfach muß der Miether, um zu seinem Schlafraume zu gelangen, seinen Weg durch den Schlafraum des Vermiethers nehmen oder umgekehrt. Für Mädchen und Frauen enthält solches Zusammenleben die schwersten sittlichen Gefahren. Wie sollte das anders sein, wenn eine Stube einer vielköpfigen Familie mit erwachsenen Kindern und häufig noch Schlafgängern als Schlafraum dient, wenn herangewachsene Kinder beiderlei Geschlechts eine einzige Lagerstätte haben oder dieselbe sogar mit Schlafgängern, auf dem Lande mit Scharwerkern oder Hofgängern theilen müssen u. s. w. Sonntags will die Familie, in welcher der junge Arbeiter die Nacht zubringt, für sich sein. Der Miether merkt das bald und wird so hinausgetrieben in das Wirthshaus oder zum Tanzboden.

Ueber die großen sittlichen Nachtheile und Gefahren des Wohnungselendes sagt Schmoller: „Wer alle Vergüngungen und Zerstreuungen außer dem Hause sucht, der kann an Weib und Kind nicht den ersten Quell alles Glücks und aller Freude haben. Alle dauernden und ruhigen Genüsse umschließt die eigene Wohnung, alle heftigen und rohen werden außerhalb derselben gesucht. An das Leben im Wirthshaus knüpfen sich die ehelichen Zwiste, die Mißachtung der Kinder für die Eltern. Die 14jährigen Jungen verlassen die elterliche Wohnung, an die sie nichts fesselt; sie gehen als Schlafburschen dahin, wo ihrer Genußsucht und Liederlichkeit die bequemsten Stellen geboten werden. Von früh auf dem Laster, dem Schnapsgenuß ergeben, reifen sie bald zu Candidaten des Zuchthauses heran. In Schmutz und

---

gegenseitig kontrollirenden Nachbar- und Hausgenossenschaftsverbandes gelöst, wenn jede Familie jedes zweite oder dritte Jahr in ganz andere Umgebung versetzt wird!" Schmoller, „Mahnruf in der Wohnungsfrage", S. 430.

Unordnung aufgewachsen, erkennen sie auch in ihrem Innern nie die Reinlichkeit und Ordnung, welche die Vorbedingung gesitteten Lebens ist. Gegen die Summe dieser den Einzelnen von seiner Geburt an umgebenden und beherrschenden Einflüsse helfen Schule und Kirche, Lehrlingszeit und Militärzeit und was sonst an günstigen Eindrücken vorhanden sein kann, nicht genügend. Wie eine Anzahl spanischer Colonisten, abgeschnitten im Urwalde, sich selbst überlassen, wieder auf das Culturniveau der Indianer zurücksank, so nöthigt die heutige Gesellschaft die unteren Schichten des großstädtischen Fabrikproletariats durch die Wohnungsverhältnisse mit absoluter Nothwendigkeit zum Zurücksinken auf das Niveau der Barbarei und Bestialität, der Rohheit und des Rowdythums, das unsere Vorfahren schon Jahrhunderte hinter sich hatten." („Mahnruf in der Wohnungsfrage", S. 427.)

Eine regelmäßige Begleiterin der Wohnungsnoth ist die Trunksucht. Beide hängen psychologisch enge zusammen. Das Elend zu Hause treibt den Mann in das Wirthshaus. Dort vergißt er seinen Jammer, trinkt mehr, als ihm und dem Wochenverdienst gut ist, und aus dem Gewohnheitstrinker wird ein Säufer. Das Elend zu Hause wird dadurch immer größer, Frau und Kinder müssen selbst das Allernothwendigste entbehren. Ihre Vorwürfe beantwortet der Mann mit Schlägen und vermehrter Rohheit. In seiner Wuth wendet er sich neuerdings zur Flasche, bis alles zu Grunde gerichtet ist. Nun wird der letzte Haushaltungsgegenstand verpfändet und verkauft, und die Familie ist an den Bettelstab gebracht. Wenn die Regelung der Wohnungsverhältnisse auch nicht das einzige Mittel gegen den germanischen Trinkteufel ist, so ist sie doch eine unentbehrliche Voraussetzung zu erfolgreicher Bekämpfung des Alkoholismus.*)

Die engen Räumlichkeiten und die anderen damit verbundenen Mißstände der Arbeiterwohnungen sind auch die Ursache einer vermehrten Sterblichkeit in den unteren Volksschichten. Zunächst zeigt sich dies bei den Kindern, besonders in den ersten Lebensjahren. Die Wirkungen, welche in dieser Hinsicht die Wohnung ausübt, springen deutlich in die Augen. In Leipzig z. B. starben nach den Mittheilungen des statistischen Bureaus daselbst über das Jahr 1875 in Straßen mit einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 1—2, bezw. 2—3, bezw. über 3 Bewohnern in jedem Zimmer jährlich von 100 Personen: 1—2, bezw. 2—3, bezw. 3—4; diese Steigerung wird vor allem durch die verschieden große Kindersterb-

*) Fürst Bismarck hat einst Lothar Bucher gegenüber geäußert: „Wenn man die Arbeiterschutzgesetzgebung auch auf einen Schutz vor dem Trinkteufel, diesem diabolus germanicus, ausdehnen könnte, dann wäre mit einem Schlage ein großer Theil der sozialen Frage gelöst, und wir wären auch politisch um ein gutes Stück vorwärts gekommen."

lichkeit verursacht, indem den angegebenen Graden der Bevölkerungsdichtigkeit entsprechend jährlich von 100 Kindern unter einem Jahre durchschnittlich 21, bezw. 34, bezw. 42 starben. In Wien z. B. starben nach den Untersuchungen von Philippovich*) zu Anfang der 90er Jahre in einem Bezirk, wo kaum 1 von 100 Wohnungen als übervölkert gelten kann, 11—12 von 1000 Bewohnern, dagegen in einem Arbeiterbezirk, von dessen Wohnungen 9 pCt. übervölkert waren, 35 von 1000 Bewohnern.

In Birmingham ist die Sterblichkeit eines besonders ungesunden, dicht bebauten Gebietes, fast ohne Luftcirculation, 45 $^0/_{00}$, die der gesammten Stadt 20,5 $^0/_{00}$.**) — Der Jahresbericht der Liverpooler Sanitätsbehörde pro 1898 konstatirt, daß in manchen der ärmeren Stadtviertel die Kindersterblichkeit nicht weniger als 50 pCt. betrage. Großen Einfluß üben die Kellerwohnungen; in Liverpool giebt es noch immer 6000 solcher, die von mehr als 24000 Personen bewohnt werden.

Die engräumigen, mangelhaft mit Licht, Luft und Wasser versehenen Wohnungen, in welchen die Menschen allzudicht beisammen hausen müssen, sind auch die besten Brutstätten der ansteckenden Krankheiten. Die verheerenden Züge des schwarzen Todes im Mittelalter und noch im 16. Jahrhundert hatten ihre Hauptursache in der Engräumigkeit des Wohn- und Stadtbaues, zu welcher das Volk durch den mangelnden Landfrieden und die beständigen Fehden der zahlreichen Landesherren und des Adels gezwungen war. Die ummauerten Städte mit ihren engen Straßen und den hohen, schmalen Häusern erschwerten die Zufuhr von Licht und Luft, und mit dem Mangel an Wasserleitungen war die Unreinlichkeit eng verwachsen. Unsere allgemeinen Zustände haben sich gegen jene Zeit gebessert, aber die Wohnungsverhältnisse der Minderbemittelten sind nicht besser geworden. Immer noch finden hier die Volkskrankheiten ihren besten Nährboden. Von der Cholera ist bekannt, daß sie einen viel geringeren Prozentsatz der mehr- als der minderbemittelten Klassen fordert. Auch Skrofulose und ähnliche Krankheiten haben eine Hauptursache in den engen, mit Licht- und Luftmangel behafteten Wohnungen. Die größte Würgerin aber ist die Tuberkulose, die in den engen, verwahrlosten Wohnungen ihre Brutstätte hat. Es ist nachgewiesen,

*) Siehe oben S. 56.

**) Oppenheimer, Wohnungsnoth in England, S. 71.

sagt Mosler*) S. 37, daß die Sterblichkeit an Tuberkulose in Wien in geradem Verhältnisse zur Wohnungsdichtigkeit steht.**) Die allgemeinen Verhältnisse der minderbemittelten Volksschichten disponiren ohnedies schon dazu: „eine hart arbeitende, ungenügend ernährte, dem Alkohol ergebene Arbeiterbevölkerung, schwächliche, schlecht und ungenügend ernährte Kinder, die oft schon erblich mit der Disposition zur Tuberkulose behaftet sind." Schon der Mangel an Licht und Luft in den engen, düsteren Räumen begünstigt die Ausbildung der ansteckenden Keime, deren größter Feind der Sonnenschein ist. Der Aufenthalt in diesen Räumen, die allzu dichte Belegung, besonders bei Nacht, wobei oft nur 3 bis 4 Kubikmeter auf die Person kommen, befördert die Entstehung der Krankheit. Diese engen Schlafräume sind auch meist feucht, oft an sich schon, noch mehr aber durch die Athmung der zahlreich zusammengedrängten Menschen, oder dadurch, daß die Räume zugleich Wasch-, Koch- und Arbeitsstätten sind. Auch diese feuchte Athmosphäre begünstigt die Empfänglichkeit für Tuberkulose. In gleichem Sinne wirkt am Tage der Staub, der in den engen Räumen massenhaft vorhanden ist, besonders wenn noch Hausindustrie getrieben wird. Auch die Erkältungen, die sich leicht an den Aufenthalt in den engen, überfüllten und im Winter oft überhitzten Räumen anknüpfen, begünstigen die Krankheit. Weiter kommt dazu der Mangel an Wasser und damit an Reinlichkeit, denn die meisten Klein-Wohnungen sind nicht an die Wasserleitung angeschlossen, Betten, Hausrath, Küchengeschirr u. s. w., alles ist unsauber und verstärkt den Einfluß der Ueberfüllung, die ohnedies schon den Sinn für Reinlichkeit schwächt. Wo aber das sociale Elend den Mann und oft auch die Frau zum Branntwein treibt, wird die Empfänglichkeit für Tuberkulose noch vermehrt, denn der Alkohol-Mißbrauch schwächt den Körper derart, daß er leicht eine Beute der Ansteckung wird. Ueber den Alkoholmißbrauch, diese Geißel besonders der deutschen und germanischen Völker, den Dämon, der schon ganze Stämme vom Erdboden vertilgt hat, sagt Mosler (5. Vorlesung, S. 50): „Eine allgemein bekannte Thatsache ist, daß der Alkoholiker von Ansteckungskrankheiten sehr viel leichter befallen wird als andere Personen, die jenem Laster nicht verfallen sind. Bekannt ist ferner, daß bei Alkoho-

*) Dr. Mosler, Geh. Medizinalrath, „Ueber Entstehung und Verhütung der Tuberkulose als Volkskrankheit mit besonderer Berücksichtigung von Volksheilstätten" (1899) — im 4. Vortrage.

**) Siehe oben S. 60.

likern der Verlauf dieser Krankheiten schwerer, die Aussicht auf Genesung geringer ist." Indirekt begünstigt der Alkohol die Tuberkulose dadurch, daß er zur Verarmung der Familie und damit zur Verschlechterung ihrer Lebensverhältnisse und besonders ihrer Wohnung führt. Aus diesen Gründen hat der deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege in seiner 23. Versammlung zu Köln 1898 eine regelmäßige und durchgreifende Wohnungsinspektion im deutschen Reiche verlangt.

Ist einmal die Krankheit ausgebrochen, so kann ein solcher Kranker von den übrigen Familiengliedern kaum wirksam getrennt werden, ja oft nicht einmal ein eigenes Bett erhalten. Der Auswurf bleibt auf dem Fußboden liegen, kommt in die Wäsche, trocknet, der Luftzug wirbelt ihn auf, bringt ihn in die Lungen der Zimmergenossen u. s. w. Die rechtzeitige Ueberweisung in Lungenheilstätten beseitigt wohl die Ansteckungsgefahr, diese Volksheilstätten mögen aber noch so groß und zahlreich sein, sie werden die Krankheit nur mäßig beschränken, wenn nicht die bessernde Hand an eine ihrer Hauptwurzeln, an das Wohnungswesen gelegt wird. Auch in dieser Hinsicht erhält das Einzelhaus eine hohe Bedeutung. Die Miethkasernen mit ihren gemeinsamen Treppen, Fluren, Waschküchen und Aborten verbreiten die Ansteckungsstoffe immer weiter, während das Einzelhaus isolirend wirkt. Dr. Mosler sagt, daß der Wohnungsfrage im Kampfe gegen die Tuberkulose eine besondere Aufmerksamkeit gebühre.

Auch für die Wehrkraft unseres Volkes hat die Wohnungsfrage eine hohe Bedeutung. In überfüllten Räumen, denen Licht, Luft und Reinlichkeit mangelt, die von Krankheitskeimen geschwängert sind, kann unmöglich auf die Dauer eine gesunde Bevölkerung wohnen. Im Gegentheil muß hier mit der Zeit ein körperlich und geistig minderwerthiges Volk heranwachsen. Unser Volkszuwachs wendet sich fast ausschließlich der gewerblichen und industriellen Thätigkeit zu, weil die Landwirthschaft sich nicht mit der Vermehrung des Volkes gleichmäßig ausdehnen läßt. So wachsen die Städte und besonders die Großstädte, aber ihr Zuwachs wird größtentheils sofort in den Strudel des Wohnungselends hineingezogen. General Blume*) bespricht die einzelnen Punkte, welche für die Erhaltung der Wehrkraft von Wichtigkeit sind. Er betont die richtige Bemessung der Arbeits- und Erholungszeiten für die Jugend, verlangt, daß schulpflichtige

*) Blume, „Die Grundlagen unserer Wehrkraft", Berlin 1899.

Kinder von gewerblicher Thätigkeit ausgeschlossen werden sollen, weist hin auf die große Wichtigkeit, welche die Gesundheit und Tüchtigkeit der Frauen für die Kraft der nachfolgenden Geschlechter hat, verlangt deswegen auch Beseitigung der Lücken unserer Arbeiterschutzgesetze und sagt weiter: . . . Kultur- oder gesundheitswidrige Wohnungszustände sind eine Gefahr für die Wehrkraft des Landes.

Ueber die Wirkungen des Schlafstellenwesens auf die weiblichen Schlafstellen-Inhaber sagt Frau Gnauck-Kühne*):

„Man stelle sich nur das Nachhausekommen einer solchen Schlafgängerin vor. Nach der anstrengenden Tagesarbeit in der Fabrik, wo sie Lärm und Staub zu ertragen hat, sehnt sie sich nach Ruhe, nach Erholung. Vor der festgesetzten Zeit aber hat sie keinen Rechtsanspruch auf einen Platz in der engen Wohnung, sondern wird nur geduldet. Ist die Logiswirthin schlechter Laune, so muß sie Reden hören, die sie erbittern und aufreizen und auf die Straße treiben. Schlägt endlich die Stunde, was wartet dann ihrer? Ein Sofa in einer engen, von Koch- und Wäschedunst gefüllten Stube, die sie morgens 7 Uhr wieder räumen muß, oder auch gar nur ein Platz in dem Bette der Wirthin. Unter solchen Umständen ist es kein Wunder, wenn das Schlafmädchen die Nächte gerne möglichst kürzt, indem sie jede sich bietende Möglichkeit eines Vergnügens außer dem Hause ergreift. Die schlimmste Seite dieser Zustände ist aber die Obdachlosigkeit der Schlafgänger an Sonn- und Feiertagen. Das junge Mädchen muß auf die Straße. Gehen die Logiswirthe aus, so schließen sie ab; bleiben sie daheim, so wollen sie im Platze nicht beschränkt sein. Der Besitz eines eigenen kleinen Raumes, und sei er noch so bescheiden, in dem die allein stehende Arbeiterin zu Hause ist, würde dagegen eine sittlich bewahrende und erziehliche Wirkung üben . . . Wenn die Arbeiterin, nachdem sie dem Lärm, dem Dunst, der unruhigen Hast der Fabrik entronnen ist, nach Hause kommt, würde sie lieber daheim bleiben, anstatt im Tingeltangel oder auf der Straße den abstoßenden Eindrücken der Schlafstelle zu entfliehen, welche allen häuslichen Sinn und häusliche Tugenden im Keim ertödten müssen."

Dr. Cahn sagt**): „Die Reinlichkeitsverhältnisse sind wohl der dunkelste Punkt im ganzen Schlafstellenwesen. Nahezu durchweg wird über Unreinlichkeit der Fußböden und Wände, besonders über den Schmutz der Bettwäsche Klage geführt. Freilich hängen diese Mißstände vielfach von dem Charakter und der Thätigkeit der Hausfrau ab. Gerade hier zeigt sich der Zusammenhang der

---

*) Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirthschaft, 20. Band, Seite 410.

**) Dr. Cahn, Das Schlafstellenwesen in den deutschen Großstädten, besonders in München. 1898, S. 18.

Wohnungsfrage mit der ganzen Arbeiterfrage am deutlichsten. Muß die Frau noch nach ihrer Verheirathung in die Fabrik gehen oder war sie vor derselben Fabrikarbeiterin, so herrscht zumeist Schmutz und Verwahrlosung; besorgt sie dagegen den Haushalt, so sind die Zustände meist erträglicher, zumal wenn sie vor ihrer Verheirathung Dienstmädchen war. Dieser Schmutz in den Schlafstellen erreicht oft einen unglaublichen Grad. Es wird nicht gerade selten von Fällen berichtet, in denen die Bettwäsche geradezu von Schmutz klebt; es kommt zuweilen vor, daß nach Verlassen einer Schlafstelle durch einen Schlafburschen und deren Bezug durch einen anderen nicht einmal die Bettwäsche gewechselt wird. Auch die Wände starren hie und da von Schmutz."

Oftmals dient das Aftermiether- und Schlafstellenverhältnis nur dazu, um ein bestehendes Konkubinat zu verschleiern. Denn nur so sind z. B. die 414 nach der Münchener Haushaltungszählung von 1890 sich ergebenden Fälle zu deuten, wo ein männlicher Haushaltungsvorstand (also ein unverheiratheter oder verwitweter oder geschiedener Mann) je einen weiblichen Aftermiether hielt, ohne daß hierbei Kinder, Dienstboten 2c. vorhanden gewesen wären. Auch sonst sind wilde Ehen, Ehebruch, Verführung erwachsener Töchter in den Haushalten mit Schlafburschen, besonders den überfüllten, durchaus nichts seltenes. Bürgermeister Lange von Bochum sagt darüber in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik (Band 31, S. 92—93):

„Auf den industriellen Werken werden die Arbeiten abwechselnd in Tag- und Nachtschichten verrichtet und es ist fast zur Regel geworden, daß, während der verheirathete Arbeiter außerhalb den Unterhalt für sich und seine Familie erwirbt, der in Kost und Logis aufgenommene unverheirathete Arbeiter sich zu Hause bei der Familie befindet. Hier kommt es vor, daß er die Abwesenheit des Familienhauptes benützt, das Weib seines Kost- und Logirwirthes, sowie die unmündigen Töchter desselben verführt und dadurch namenloses Unglück über die Familie bringt. Abgesehen davon, daß dadurch eine vollständige Demoralisation in einer solchen Familie eintreten muß, müssen oftmals Kinder des zartesten Alters Zeugen der Verworfenheit und Schande der eigenen Mutter sein; sie werden dadurch unwillkürlich zu geschlechtlichen Ausschweifungen sich verirren und in sittlicher Hinsicht verkommen und früher oder später daran zu Grunde gehen. Der betrogene Gatte sucht sich über den Verlust des Hauptfundamentes jeder christlichen Ehe, der ehelichen Treue, durch die Branntweinflasche zu trösten."

Die Bevölkerungsschichten, um welche es sich in der Wohnungsfrage zumeist handelt, bilden den weitaus größten Theil der städtischen, besonders der großstädtischen Ein-

wohnerschaft. Es sind die Lohnarbeiter, Taglöhner, Bediensteten, Handwerker und Kleingewerbetreibenden, überhaupt die sogenannten arbeitenden Klassen im engeren Sinne des Wortes, aber auch die Beamten der unteren und mittleren Stufen, also weitaus der größte Theil der Beamtenschaft im Staats- und Privatdienst gehören dazu. Es sind im allgemeinen jene Klassen, welche 1200—1500 Mark Einkommen haben. Die preußische Statistik zeigt, daß überhaupt nicht ein Drittel der Bevölkerung über 900 Mark Jahres-Einkommen besitzt.*) In jenen Großstädten, die sich durch besonders stark entwickelten Grundverkehr auszeichnen, wo die Bodenpreise durch die Spekulation immer höher geschraubt werden, erstreckt sich der Wohnungsdruck ziemlich hoch hinauf in die Beamten- und Geschäftswelt. Die hohen Miethpreise vertheuern auch das Leben in den Großstädten. München z. B. ist durch die Spekulation, die seit Jahrzehnten ununterbrochen die Grundstücks- und damit die Miethpreise zu steigern sucht, aus einer Stadt, die durch die Billigkeit des Lebens berühmt war, eine theuere Stadt geworden. Das Steigen der Wohnungs- und Ladenpreise erschwert den mittleren und kleineren Gewerbetreibenden und Kaufleuten auch immer mehr den Wettbewerb mit dem Großgewerbe und den Riesenbazaren und bedrückt überhaupt fast die ganze Einwohnerschaft. Denn die hohen Miethpreise wirken vertheuernd auf alle Lebensverhältnisse. In jedem Brod, in jedem Kleid, in jedem Stück Fleisch, sozusagen in jedem Tropfen Oel und in allem was sie einkaufen, zahlen die großstädtischen Konsumenten eine Wohnungssteuer an die verhältnißmäßig wenigen Grund- und Hausbesitzer.

So ist die große Masse der Bevölkerung gezwungen, auf jedes Wohnbehagen zu verzichten und sich auch in der Einrichtung der Wohnung mit dem Nothwendigsten und oft Schlechtesten zu begnügen. Die Konsum-Unfähigkeit der großen Volksmassen auf dem Gebiete des Wohnwesens steht hier hart neben der durch dieselben Massen ungeheuer gesteigerten industriellen Produktion. V. A. Huber schrieb daher 1865: „Unsere Leser wissen,

*) Der preußischen Einkommensteuer unterliegen („Mittheilungen der Verwaltung der direkten Steuern in Preußen für 1900") von 33,469,818 Köpfen nur 12,588,231, also nicht ganz 1/3. Nur diese haben über 900 M. Einkommen. Von dieser steuerpflichtigen Bevölkerung beträgt die Zahl jener, die von 900 bis 3000 Mark Jahreseinkommen haben, 87 pCt., ist also der weit überwiegende größere Theil der Steuerpflichtigen.

daß in der civilisirtesten Ländern der Christenheit heute Hunderttausende von Familien auf Wohnungen angewiesen sind, worin ein halbwegs gewissenhafter oder auch nur seinen Vortheil suchender Viehbesitzer sein Vieh nicht halten möchte."

Angesichts der vielen auflösenden Bestrebungen in der Industriebevölkerung und besonders in dem großstädtischen Leben ist es von größter Wichtigkeit, ein sittliches Familienleben in den breiten Volksschichten durch Beschaffung guter, wenn auch bescheidener Wohnungen wieder zu schaffen und wo es noch besteht, zu kräftigen. Gesundheit, Sittlichkeit, Familiensinn und soziale Zufriedenheit hängen mit der Wohnweise enge zusammen. Diese spielt für die Gesammtheit der gesellschaftlichen Zustände eine große und ernste Rolle. Ueberblicken wir die Wirkungen, welche die Wohnungsverhältnisse auf das Gesammtleben des Einzelnen und der Gesellschaft haben, so dürfte es kaum einen Theil der sozialen Frage geben, die so tief in alle privaten und öffentlichen Lebensverhältnisse eingreift, wie die Wohnungsfrage. Alle Bemühungen in der sozialen Frage, besonders auch die Bestrebungen auf Hebung der öffentlichen Sittlichkeit unseres Volkes werden vergeblich sein, umsonst werden die Kirche und ihre Diener in dieser Hinsicht sich mühen und aufopfern, wenn es nicht gelingt, den breiten Massen wieder eine menschenwürdige Wohnung zu geben. Wir haben daher eine Kulturaufgabe erster Ordnung vor uns, und heute noch gilt, was Schmoller 1887 in seinem „Mahnruf in der Wohnungsfrage" (S. 448) geschrieben hat:

„Die besitzenden Klassen müssen aus ihrem Schlummer aufgerüttelt werden; sie müssen endlich einsehen, daß, selbst wenn sie große Opfer bringen, dies nur eine mäßig bescheidene Versicherungssumme ist, mit der sie sich schützen gegen die Epidemien und gegen die sozialen Revolutionen, die kommen müssen, wenn wir nicht aufhören, die unteren Klassen in unseren Großstädten durch ihre Wohnungsverhältnisse zu Barbaren, zu thierischem Dasein herabzudrücken."

Die Wohnungsgesetzgebung im Auslande.

In dem Lande des weitgehenden freien Wettbewerbes und des vollendetsten Individualismus, in den **Vereinigten Staaten Nordamerikas,** ist das Volk auch in seinen Wohnverhältnissen schutzlos gegen den Capitalismus. Selbst wenn dieser sich zu mächtigen Wucherringen vereinigt, fühlt die öffentliche Gewalt keinen Beruf, einzuschreiten. Die Nichteinmischung des Staates in das wirthschaftliche Leben herrscht noch fast unbeschränkt und führt unter dem Mantel der Freiheit zu einer erbarmungslosen Sklaverei des Volkes gegenüber dem Mammon. Höchstens einige größere Arbeitgeber oder philantropische Gesellschaften haben sich der Wohnungsfürsorge angenommen. Genau ebenso sind die Zustände in dem Lande, in welchem das andere Extrem herrscht, die vollendete Allgewalt des Staates, bezw. der Regierung mit voller Vernichtung des Individualismus im öffentlichen Leben — in **Rußland.** In Nordamerika wird der Grundsatz der Selbsthilfe nicht durch die öffentliche Gewalt unterstützt und befruchtet, in Rußland ist dieser Grundsatz durch die öffentliche Gewalt aufgehoben und confiscirt und so ist auch hier das Volk einzig dem Wohlwollen größerer Arbeitgeber oder vereinzelter humanitärer Bestrebungen überlassen. Beides aber hat für die große Masse keine Bedeutung.

In **Oesterreich** ist außer dem Arbeiterwohnungs-Gesetz vom 9. Februar 1892, das wir später noch betrachten werden, das aber unwirksam, weil unpraktisch ist, fast nichts geschehen. Nationaler und religiöser Hader lassen keine Zeit zu den dringendsten Sozialreformen.

In **Italien** (Vergleiche oben S. 64) ist das Volk vollständig von der Regierung und den herrschenden Classen verlassen. Das Königthum ist eine Null, die wechselnden Ministerien haben zwar regelmäßig große Versprechungen gemacht, sie aber ebenso regelmäßig

nicht gehalten. Der sog. Culturkampf hat sich noch immer als der schlechteste Nährboden sozialer Fürsorge erwiesen.*)

Auch in der **Schweiz** ist die Wohnungsfrage noch nicht organisch von der Staatsgewalt und der öffentlichen Meinung in Angriff ge-

*) Der Zusammenfluß aller Reichthümer der Erde und großer Menschenmassen hatten schon im alten Rom eine chronische Wohnungsnoth herbeigeführt. Unter der Kaiserzeit zählte Rom 46,000 Miethwohnungen und 1800 Herrschaftshäuser. Die Bevölkerung (die Schätzungen schwanken zwischen einer halben und mehreren Millionen) war mit der Ausdehnung des Reiches immer mehr gewachsen. Es fehlte an raschen Verkehrsmitteln, der Wagenverkehr war auf wenige Stunden des frühesten Morgens und spätesten Abends beschränkt und daher drängte Alles in Wohnungen nächst des Stadtzentrums. Hier aber wurde die ohnehin knappe Baufläche durch die Luxusanlagen der Kaiser noch mehr beschränkt und dadurch der Preis der Bauplätze im Innern der Stadt immer höher getrieben. So kostete der Platz — einschließlich der zum Abbruch angekauften Häuser — des Forum Julium 17½ Mill. M.; Läden und Miethhäuser waren an diesem Platz völlig ausgeschlossen. Das Forum Nervae war 35—40 Meter breit und 120 Meter lang; der freie Platz des prächtigen Trojan-Forums war ein quadratischer Hof von über 126 Meter Seite. Auch die Paläste der Kaiser und der römischen Großen verschwendeten große Flächen. So verschlangen Caligula's und Domitians Bauten 30,000 Quadratmeter. Zu Tiberius' Zeit zählte ein Palais mit einem Gesammtareal von 1 Hektar noch zu den kleineren Herrschaftswohnungen. Bau- und Häuserspekulanten nutzten die Wohnungsnoth der Großstadt gründlich aus. Einer der ärgsten Grundspekulanten war M. Lic. Crassus. Vorzugsweise kaufte er abgebrannte oder eingestürzte Häuser zusammen, ließ sie abbrechen und verkaufte die Bauplätze dann unter enormem Aufschlag. Außerdem hatte er über 500 Sklaven — lauter geschulte Maurer, Zimmerleute, Schlosser u. dergl. — die er an Baumeister vermiethete. Die großen Häuserblöcke, ungeheure Miethkasernen, hießen insulae. Die wenigen Angaben, die wir über die Miethpreise im alten Rom wissen, zeigen, daß diese Preise für den damaligen Geldwerth erstaunlich hoch waren. Sulla (ca. 100 v. Chr.) wohnte Parterre um etwa 600 M.; Caelius zahlte für eine Wohnung, die Cicero bescheiden nennt, im Miethhaus des Clodius 1700 M. Man zahlte überhaupt für die gleiche Wohnung viermal mehr wie in der Provinz. Schon zu Catos Zeit mußte ein entthronter König Aegyptens „wegen der hohen Miethpreise" in einer kleinen Wohnung in einem jämmerlich hohen Stockwerk wohnen. Spekulanten pachteten ganze Miethhäuser und vermietheten sie wieder in Parzellen. So heißt es in den Digesten: „Wer ein Miethhaus um 30 gepachtet hat, parzellirte dieses so, daß er 40 aus allem löste." Als der Platz für Häuser nebeneinander immer knapper und kostspieliger wurde, begann man, die Häuser in ungemessene Höhen aufzuthürmen. Während moderne Bauordnungen die Fronthöhe der Gebäude das Maß der Straßenbreite nicht übersteigen lassen und selten mehr als fünf Stockwerke erlauben, setzte die römische Polizei das Maximum auf 70 Fuß bei einer Straßenbreite von 4 bis höchstens 7 Meter — fest. Juvenals Satyren schildern die schlimmen Wohnungsverhältnisse. Auch der Dichter Martial klagt (3. Satyre V. 235 ff.) daß er über 200 Stufen steigen müsse, um in seine Wohnung im 10. Stockwerke zu kommen. Ebenso klagt Orbilius, der Lehrer des Horaz, daß er in einer Mansarde um hohen Preis wohne. Man weiß, daß diese

nommen worden. Der Bund hat schon so manche sozialpolitische That vollbracht, aber die Wohnungs-Frage den einzelnen Cantonal-Souveränetäten überlassen. Verschiedene Städten haben Wohnungs-Enquêten veranstaltet (Siehe oben S. 35—51), einige Städte haben Maßregeln, besonders in gesundheitlicher und sittlicher Hinsicht getroffen, auch haben größere Fabrikanten und Gesellschaften hie und da Arbeiterwohnungen gebaut, auch aus geschäftlichen Gründen, indem sie Dividenden bis zu 10 pCt. vertheilen, einige Städte haben Arbeiterwohnungen errichtet, die sie billig abgeben — kurz es sind fast überall wohlgemeinte Ansätze, alles aber ist noch Stückwerk, das der gemeinsamen Unterlage und des zielbewußten Fortschreitens ermangelt.*)

Stübchen niedrige fensterlose Schlafstellen waren, ohne Licht und Luft. Nur das südliche Klima machte ein solches Leben erträglich. Aber der wuchernde Miethherr und der ausgebeutete Miether gehörten zu den beliebten Schlagworten in den Tributcomitien. Schon 48 v. Chr. hatte der Prätor M. Caelius Rufus einen vollständigen Erlaß der Miethen für ein Jahr beantragt, allerdings ohne Erfolg. Aber was er bezwecken wollte — ein nicht gewöhnlicher Tumult brach aus. Im nächsten Jahre erneuerte P. Cornelius Dolabella als Volkstribun die Rogation des Caelius. Eine ungeheure Aufregung bemächtigte sich beider Parteien: der Tribun Trebellius, von den aristokratischen Hausbesitzern gewonnen, widersetzte sich diesem Antrag. Die Comitien wurden mit Gewalt von den Anhängern und Clienten der Reichen gesprengt. Bald darauf dekretirte Cäsar einen allgemeinen Miethserlaß bis zu 435 M. Daher klagte Cicero, der als Hausbesitzer von dieser Maßregel mitbetroffen war: „Sie sollen gratis in fremdem Eigenthum wohnen? Wie so? Damit Du, obwohl ich's doch gekauft, gebaut habe, es erhalten und überwachen muß, wider meinen Willen mein Eigenthum nutznießest? Was heißt das anders, als dem Einen das Seine entreißen, dem Anderen fremdes Hab und Gut schenken?" Nach Cäsar haben noch einige Kaiser, so Oktavian, sich zeitweise durch Herabsetzung der Miethen ebenfalls beim Volke beliebt zu machen gesucht. Eine organische Lösung der Frage wurde aber nicht versucht, denn zu Ausgang der alten Welt waren Besitz, Genuß und Herrschaft nur den Reichen.

*) Eine Zusammenstellung der Thatsachen auf diesem Gebiete, besonders auch die statistische Zusammenstellung der Untersuchungen, welche verschiedene Schweizer Städte über ihr Wohnwesen veranstaltet haben, bringt die Schrift: „Les Habitations ouvrières en Suisse", par André Schnetzler, Professeur à la faculté de Droit de Lausanne. Genève, 1900.

Daß die Wohnungen mit abnehmender sozialer Stellung sowohl der Bewohner wie der Eigenthümer in baulicher und gesundheitlicher Hinsicht, in Bezug auf Ausstattung und Unterhaltung usw. mangelhafter und schlechter, dabei aber auch immer theuerer werden und daß diese Mißstände in den unteren sozialen Schichten als Massenerscheinung hervortreten, haben alle diese Untersuchungen gezeigt. Besonders haben das die Untersuchungen in Basel, Bern und Wien nachgewiesen. Zur Vervollständigung des Beweises tragen wir hier noch aus den Untersuchungen von Winterthur und St. Gallen im Vergleiche mit Bern die

In **Dänemark** hat sich der gemeinnützige Wohnungsbau, und zwar schon längst, sehr stark entfaltet. Kopenhagen zählt ungefähr 12 gemeinnützige Baugesellschaften und Stiftungen, die mit großen Mitteln arbeiten. Der Kopenhagener Arbeiterbauverein zählt 14,000 Mitglieder, die am 1. Januar 1900 etwa 6½ Millionen Mark Geschäftsantheile besaßen. Zur selben Zeit waren 1170 Häuser fertig gestellt und 50 weitere im Bau. Der Verein hat durch diese seine Thätigkeit bereits sehr stark — was ja das Ziel sein muß — auf die Wohnungszustände der Stadt eingewirkt. Die Ursache dieser großen Thätigkeit liegt in dem Verständniß, welches Staat und Gemeinde schon längst für die Wohnungsfrage zeigen.

Schon seit 1850 unterstützt die Stadt Kopenhagen die gemeinnützigen Baugesellschaften durch Ueberlassung von Grund und Boden, die Sparkassen und die staatliche Lebensversicherung leihen Gelder zum Bau von Arbeiterwohnungen. So haben sich die Wohnungsverhältnisse in dem stark industriellen Kopenhagen dauernd recht günstig gestaltet, wenn man dieselben z. B. mit deutschen Städten vergleicht. Als dann trotzdem in den neunziger Jahren zeitweilig der Bedarf an kleinen

---

betreffenden Ergebnisse nach. Dabei ist zu bemerken, daß in Winterthur die Bevölkerung nicht nach 3, sondern nach 4 sozialen Schichten eingetheilt wurde, wobei die unterste Schichte fast nur aus besitzlosen Arbeitern besteht.

Die durchschnittliche Zimmerzahl einer Wohnung ist in Bern 3,3, in Winterthur 4,1, in St. Gallen 4,4. Nach den sozialen Schichten ergibt sich folgende Eintheilung:

obere Schichte	in Winterthur 7,8	Bern 4,7	St. Gallen 6,1
mittlere „	„ „ 5,7	„ 4,1	„ 5,1
untere „	„ „ 4,0	„ 2,3	„ 3,5
unterste „	„ „ 3,1		

Der durchschnittliche Wohnraum auf den Kopf der Wohner fällt in Bern von 55 Kubikmeter in den Wohnungen der oberen Schichte auf 20 in der unteren, in Winterthur fällt er von 82 auf 23, in St. Gallen von 62 auf 28 Kubikmeter. Winterthur hat eine auffallend große Anzahl von Miethern, aber auch von Hauseigenthümern in den beiden unteren sozialen Schichten. Von sämmtlichen Wohnern gehörten in Bern 14 pCt. der oberen, 28 pCt. der mittleren und 58 pCt der unteren, in St. Gallen 20 pCt. der oberen, 25 pCt. der mittleren und 55 pCt. der unteren socialen Schicht an. In Winterthur sind von den 4289 Wohnungen nur 5 pCt von der oberen Schicht, 19 von der mittleren und 76 pCt. von der unteren und untersten Schicht besetzt.

Hausbesitzer (private) waren unter 100 Angehörigen der oberen Schichte in Bern 41, in St. Gallen 40, in Winterthur 76. Auf 100 Angehörige der mittleren Schichte kommen in Bern 26, in St. Gallen 34 und in Winterthur 56 private Haus-Eigenthümer; am verschiedenartigsten gestaltet sich diese relative Zahl in der unteren, bezw. unteren und untersten Schicht, es kamen auf 100 Haushaltungsvorstände in Bern 3, in St. Gallen 5, in Winterthur aber 20 Eigenthümer.

Wie sich die Mißstände in gesundheitlicher und baulicher Hinsicht mit abnehmender sozialer Schichte der Wohner häufen, zeigen folgende Tabellen. Es gab unter den Wohnungen;

Wohnungen nicht mehr gedeckt wurde, hat der Staat seinen Kredit zur Verfügung gestellt, um nach Möglichkeit einen Ausgleich zu schaffen. Durch Gesetz vom 26. Februar 1898 wird den Gemeinden ein Staatskredit von zwei Millionen Kronen eröffnet, um die Niederlegung ungesunder Quartiere und den Wiederaufbau neuer Wohnungen an deren Stelle durchzuführen, wobei ihnen gleichzeitig das Expropriationsrecht mit Bezug auf die betreffenden Grundstücke ertheilt wird; ferner wird der gleiche Betrag aus Staats-Mitteln zur Verfügung gestellt, um Gemeinden und gemeinnützigen Gesellschaften Amortisationshypotheken zur Erbauung kleiner Wohnungen zuzuführen. Während der erste Theil des Gesetzes bis jetzt noch zu keinen praktischen Erfolgen geführt hat, sind die Darlehnsgesuche auf Grund des zweiten Theils in so großer Zahl eingelaufen, daß über die ausgesetzten 2 Millionen Kronen in kürzester Zeit verfügt war und Forderungen im Betrage von weiteren $2^1/_2$ Millionen zunächst zurückgestellt werden mußten. Einen Theil der verfügbaren Mittel haben die bereits bestehenden älteren Gesellschaften absorbirt; weiter hat aber das Gesetz den Erfolg gehabt, daß eine ganze Anzahl neuer Gesellschaften, namentlich Genossenschaften, entstanden sind. Die Folge ist gewesen, daß der Volksvertretung bereits Anträge vorliegen, den Wirkungskreis des Gesetzes durch Bereitstellung größerer Mittel zu erweitern.*)

---

	solche ohne Küche in	Winterthur	Bern
der oberen Schicht		2,0 pCt.	4,2 pCt.
„ mittleren „		1,1 „	4,6 „
„ unteren „		6,4 „	5,0 „
„ untersten „		10,8 „	
	solche mit gemeinsamen Aborten in	Winterthur	Bern / St. Gallen
der oberen Schicht		2,5 pCt.	18,1 pCt. / 16,0 pCt.
„ mittleren „		7,8 „	23,8 „ / 24,6 „
„ unteren „		21,8 „	46,9 „ / 43,3 „
„ untersten „		36,1 „	
	solche mit mangelhaften Aborten in		
der oberen Schicht		46,4 pCt.	56,6 pCt. / 77,3 pCt.
„ mittleren „		67,1 „	65,9 „ / 86,7 „
„ unteren „		87,1 „	86,6 „ / 96,8 „
„ untersten „		93,8 „	
	solche ohne Wasserleitung im Hause in		
der oberen Schicht		2,5 pCt.	22,4 pCt. / 5,2 pCt.
„ mittleren „		3,6 „	28,0 „ / 6,8 „
„ unteren „		6,3 „	56,1 „ / 16,2 „
„ untersten „		10,5 „	

Für den Kubikmeter Zimmerraum zahlen die Mieter

der oberen Schicht	in Winterthur 3,28	Bern 3,84	St. Gallen 3,71
„ mittleren „ „ „	3,21	„ 3,99	„ 3,76
„ unteren „ „ „	3,29	„ 4,14	„ 3,76
„ untersten „ „ „	3,44		

*) C. Trap und O. Schmidth, Les habitations ouvrières en Danemark et principalement en Copenhague. Paris, Secretariat de la Société française des habitations à bon marché, 1900.

Frankreich dürfte das Land sein, in dem die Wohnungsfrage als ein wichtiger Theil der sozialen Frage bereits am längsten besprochen, aber auch am wenigsten ihrer Lösung zugeführt worden ist. In einer großen sozialen und noch mehr sozialistischen Literatur wurden seit Ende des 18. Jahrhunderts die sozialen Zustände oft sehr geistvoll kritisirt, mit keltischer Phantasie wurden tausend kühne Gedanken und Weltverbesserungsvorschläge aufgestellt — wir verweisen hier nur auf Fourier's Phalanstères — aber weder die Sozialisten noch die Sozialdemokraten, noch die Christlich-Sozialen haben es erreicht, daß der Staat, die öffentliche Meinung und die herrschenden Klassen den Grundsatz der Nichteinmischung in das Wirthschaftsleben aufgaben. In Bezug auf die gewerbliche Politik war Frankreich von jeher schutzzöllnerisch gewesen, der Versuch Napoleons III., das Land zum Freihandel zu führen, scheiterte an der Wirkung des Receptes, noch mehr aber an der nationalen Gesinnung, in der Sozialpolitik aber blieb der Grundsatz vom alleinseligmachenden „freien Spiel der Kräfte" bestehen, weil er im Interesse der herrschenden Klassen gelegen ist. Diese Ansicht, daß Angebot und Nachfrage auch die Wohnungsfrage am besten lösen und das Wohnungselend heilen würden, beherrscht heute noch trotz des mahnenden Ernstes der Zustände die öffentliche Meinung. Die Wohnungs-Fürsorge wurde Gegenstand der kapitalistischen Speculation. Große Baugesellschaften machen hier gute Geschäfte, so die Société de logements économiques et d'alimentation zu Lyon, die für 5½ Mill. Fr. Immobilienwerthe besitzt. Die Aktien dieser Gesellschaften sind mitunter begehrte Anlagewerthe, aber die Masse der Bevölkerung lebt immer noch unter schlechten und schlechtesten Wohnverhältnissen. Sehr schwer lastet auf dem Volke die Steuerpolitik des Staates und der Gemeinden, welche indirecte Steuern über Gebühr bevorzugt. Besonders ist die ärmere Bevölkerung durch die Thür- und Fenstersteuer mit jährlich 62 Mill. Fr. geradezu gezwungen, Licht und Luft von ihren Wohnungen abzuschließen. Wenn diese barbarische Steuer auch die Kleinwohnungen nur mäßig trifft, so hat sie doch die Wirkung, daß zahlreiche Häuser und gerade in den ärmsten Volksklassen ohne Fenster bleiben. Im Jahre 1883 gab es in Frankreich 219,270 Häuser mit rund 1,300,000 Insassen, welche Licht und Luft nur durch die Thüre oder ein in die Mauer gebrochenes Loch bezogen. Zwei Mill. Häuser mit 11 Mill. Insassen hatten nur je 2 Fenster.

Wenn diese Zustände und das Wohnungselend überhaupt durch irgend einen Zufall dem größeren Publikum wieder einmal zum Be-

wußtsein gebracht werden, so erwacht regelmäßig ein sentimentaler Eifer, der aber stets rasch wieder erlischt. Die Revolution von 1848, besonders das verzweifelte Ringen des vierten Standes gegen die Bourgeoisie-Herrschaft, das in der Junischlacht gipfelte, erweckte ebenfalls gute Vorsätze. Aber auch sie hielten nicht an. Eine Frucht der damaligen, freilich vielfach nur scheinbaren Fürsorge für das Volk war die erste Einmischung des Staates in die Wohnungsfrage durch das Gesetz vom 22. Mai 1850.

Dieses Gesetz legt es in das freiwillige Ermessen der Gemeinden, Kommissionen zu ernennen mit der Aufgabe, ungesunde Wohnungen aufzusuchen, den Zustand ihrer Gesundheitswidrigkeit näher festzustellen und deren Ursachen sowie die Abhülfsmittel anzugeben. Der Gemeinderath entscheidet über die zur Abstellung der Mißstände auszuführenden Arbeiten; gegen die Entscheidung der Gemeinden steht der Rekurs an den Präfekturrath offen. Werden die aufgegebenen Verbesserungen innerhalb bestimmter Fristen nicht vorgenommen, so verfällt nach einem durch das Gesetz geregelten Verfahren der Eigenthümer oder Nutznießer der Wohnungen in Geldstrafen bis zum Doppelten des Geldwerthes der vorzunehmenden Arbeiten. Ist festgestellt, daß die Wohnung eine Gesundung nicht zuläßt und daß die Ursachen der Gesundheitswidrigkeit in der Wohnung selbst liegen, so kann die Gemeindebehörde deren Vermiethung als Wohnung bis auf Weiteres verbieten. Das endgültige Verbot kann nur vom Präfekturrath ausgesprochen werden, gegen dessen Entscheidung Rekurs an den Staatsrath offen steht. Ist die Gesundheitswidrigkeit das Ergebniß von äußeren und bleibenden Ursachen oder können die Ursachen nur durch zusammenhängende Arbeiten beseitigt werden, so können die Gemeinden die Zwangsenteignung einleiten und die nach bewerkstelligter Gesundung vermiethbaren bebauungsfähigen Grundstücke in öffentlicher Versteigerung veräußern. Aber alle diese Bestimmungen stehen nur auf dem Papier. Vergebens forderten ministerielle Erlasse vom 11. August 1850, 27. Dezember 1858, 9. September 1878, ein Erlaß des Staatsraths vom 24. Mai 1864 die Präfekten, die Bezirks- und Gesundheitsräthe auf, den Eifer der Gemeindebehörden anzufachen. Auf 36000 Gemeinden kamen 1853 nur 228 Kommissionen, 1858 520. Zwanzig Jahre später, im Jahre 1878, waren die Vorschriften des Gesetzes fast überall vergessen, und kaum acht oder zehn Gemeinden brachten sie noch zur Anwendung. 1889 waren Kommissionen nur noch in Paris, Lille, Roubaix, Nancy und Havre in Thätigkeit. Verschiedene Gesetzentwürfe, die in der Folge eingebracht wurden, um das Gesetz von 1850 zu verbessern, sind nicht zur Verabschiedung gelangt, und so ist noch heute die Frage der Wohnungsbeaufsichtigung und der Beseitigung ungesunder Quartiere in Frankreich ungelöst.

Eine gesetzgeberische Förderung des Baues kleiner Wohnungen ist im November 1894 versucht worden. Die Loi relative aux habitations à bon marché vom 30. Nov. dieses Jahres ist durch die belgische Gesetzgebung angeregt, sie steht aber in ihren Wirkungen weit hinter dieser zurück, weil man es auch hier ängstlich vermieden hat, dem Gesetze einen irgendwie verbindlichen Charakter zu geben. Das Gesetz erstreckt sich sowohl auf Privatpersonen, welche sich für den eigenen Gebrauch ein Haus bauen wollen, wie auf private Unternehmer und Gesellschaften, die kleine Wohnungen zum Vermiethen oder zum Verkaufen erstellen. Als Maßstab für den Begriff der „kleinen Wohnung" dient der bei der Erhebung der Grundsteuer in

Anschlag gebrachte Miethwerth, der je nach der Einwohnerzahl der betreffenden Ortschaft ein zwischen 90 und 375 Francs schwankendes Maximum nicht überschreiten darf.

Die Mittel, welche das Gesetz an die Hand gibt, sind zunächst örtliche Kommissionen (Comités d'habitations à bon marché), die aber wiederum der freien Initiative der lokalen Behörden anheimgestellt sind. Die Kommissionen können zur Bestreitung ihrer Kosten Subventionen vom Staat, von den Departements und den Gemeinden beziehen, doch sind diese Stellen nicht dazu verpflichtet. Ueber den lokalen Kommissionen steht ein dem Minister für Handel und Industrie untergeordneter Conseil supérieur, der die Ausführung des Gesetzes überwacht und dem die Kommissionen alljährlich zu berichten haben. Die Aufgabe der Kommissionen ist im Wesentlichen propagandistisch, eine eigentliche Ueberwachungsthätigkeit üben sie nicht aus.

Der zweite Zweck des Gesetzes ist der, die Beschaffung von Geldmitteln für den Bau kleiner Wohnungen zu erleichtern. Das Gesetz gestattet zu dem Ende den Armenverwaltungen und gewissen unter staatlicher Aufsicht stehenden Privatwohlthätigkeitsanstalten, mit Genehmigung des Präfekten bis zu einem Fünftel ihres Vermögens in kleinen Wohnungen anzulegen; es gestattet ferner der allgemeinen Depotkasse, ein Fünftel des von ihr verwalteten Reservefonds der Sparkassen in verkaufsfähigen Obligationen von Baugesellschaften anzulegen. Der Depotkasse ist also nicht gestattet, den Baugesellschaften Darlehen zu geben, sondern sie kann nur bereits gut fundirten Aktiengesellschaften, welche kursfähige Obligationen zur Erweiterung ihres Betriebes ausgeben wollen, durch Uebernahme solcher Obligationen zu Hülfe kommen, und zwar zum Zinsfuß von $3^1/_4$ pCt. Eine Erweiterung dieser Bestimmungen des Gesetzes enthält Artikel 10 eines Ergänzungsgesetzes vom 20. Juli 1895, indem es die einzelnen Sparkassen ermächtigt, einen Theil ihrer gesondert verwalteten, nicht an die „Caisse des dépôts" abzuführenden Reservefonds in Obligationen von Baugesellschaften und in Darlehen an letztere anzulegen. Die Statuten von Baugesellschaften, die von diesen und den übrigen Bestimmungen des Gesetzes Nutzen ziehen wollen, bedürfen der Genehmigung durch den Handelsminister und haben gewissen, durch Ausführungsbestimmungen vom 21. September 1895 festgelegten Anforderungen zu genügen, unter denen diejenige hervorzuheben ist, daß die den Aktionären zu gewährende Dividende 4 pCt. nicht überschreiten darf.

Das Gesetz gewährt drittens den in Betracht kommenden Gesellschaften und Privatpersonen eine Reihe von Steuererleichterungen, so in erster Linie Befreiung von der Grundsteuer und der Fenstersteuer für die ersten fünf Jahre von der Fertigstellung der Häuser an gerechnet, den Erlaß von Vertragsstempeln u. a. Das Gesetz sieht ferner eine Lebensversicherung bis zur Höhe des zu 4,27 pCt. kapitalisirten Miethwerthes für solche Häusererwerber vor, die den Preis für das zu erwerbende Haus in Annuitäten bezahlen. Trägerin der Versicherung ist die „Caisse d'assurance en cas de décès", eine durch Gesetz vom 11. Juli 1865 ins Leben gerufene Staatsbank für die Lebensversicherung der Unbemittelten.

Entsprechend dem vollständig unverbindlichen Charakter der meisten Bestimmungen des Gesetzes sind die Erfolge höchst bescheiden. Was zunächst die Bildung und Bethätigung von Kommissionen auf Grund des Gesetzes betrifft, so sind deren nach dem letzten amtlichen Bericht bis jetzt 88 ins Leben getreten, die sich auf 50 von den 87 Departements erstrecken. Nur 16 von diesen Kommissionen haben eine, zumeist recht bescheidene Wirksamkeit entfaltet. In erster Linie nimmt die Frage

unser Interesse in Anspruch, inwieweit die Bestimmungen des Gesetzes auf die Flüssigmachung von Kapitalien zum Zweck des Wohnungsbauens gewirkt haben. Es wurde oben darauf hingewiesen, daß die „Caisse des dépôts“ nicht in direkten Darlehensverkehr mit den Baugesellschaften treten kann. Um nun auch den weniger gut fundirten Gesellschaften, auf die es gerade ankommt, Mittel zuzuführen, hat sich auf Anregung der „Société française des habitations à bon marché“ eine Aktiengesellschaft, die „Société de crédit des habitations à bon marché“ gebildet, die mit einem eigenen Aktienkapital von 500,000 Frcs. und Mitteln, die ihr von der „Caisse des dépôts“ zu billigem Zinsfuß gegen Obligationen überlassen sind, ihrerseits den Baugesellschaften die Mittel zuführt. Dieselbe hat im ersten Jahre ihres Bestehens (1899) an fünf Gesellschaften Darlehen im Betrage von 800,000 Frcs. vermittelt.

Noch bescheidener sind die Mittel, die bis jetzt von den lokalen Sparkassen für den Wohnungsbau aufgewandt wurden. Bis zum Schluß des Jahres 1899 waren insgesammt rund 380,000 Frcs. von 11 Sparkassen an Darlehen, bezw. für den Bau kleiner Wohnungen in eigener Regie aufgewandt. Ueber eine Bethätigung der Armenverwaltungen und Stiftungen in der ihnen durch das Gesetz angewiesenen Richtung enthält der amtliche Bericht keinerlei Angaben. Es darf daraus geschlossen werden, daß irgendwie nennenswerthe Erfolge in dieser Beziehung nicht zu verzeichnen sind. Inwieweit die Bestimmungen des Gesetzes, welche die Lebensversicherung der Erwerber von kleinen Anwesen zum Gegenstand haben, zu praktischen Erfolgen geführt haben, ist ebenfalls aus dem Bericht nicht ersichtlich. *)

Im Frühjahr 1901 machte der Handelsminister durch ein Rundschreiben, das auch im „Journal officiel“ abgedruckt wurde, wieder auf das Gesetz vom Nov. 1894 aufmerksam und regte zur Bildung von örtlichen Comités an, welche Arbeiterwohnungen, seien es Häuserblöcke oder Familienhäuser, bauen sollten. Um dieselbe Zeit erschien auch ein amtlicher Bericht über die bisherige Wirksamkeit jenes Gesetzes. Darnach waren Ende 1899 im ganzen Lande nur 61 Gesellschaften für die Errichtung von Arbeiterwohnungen thätig, und zwar 41 Aktiengesellschaften, 14 Baugenossenschaften, 4 Wohlfahrtsinstitute und je eine Kreditgenossenschaft und eine Sparkasse. Das Gesammtkapital dieser Gesellschaften belief sich auf 17 Mill. Frcs., wovon über 13 Millionen baar eingezahlt waren; überdies haben die Gesellschaften Anleihen in der Gesammthöhe von 6¼ Millionen Francs aufgenommen, wodurch sich das Kapital, das für die Errichtung billiger Arbeiterwohnungen zur Verfügung stand, auf fast 23 Millionen Frcs. erhöhte. Der Werth der den „Sociétés d'habitations à bon marché“ gehörigen Häuser und Grundstücke wird mit 19 Mill Frcs. angegeben. Die Gesellschaften haben 1907 Häuser erstanden oder gebaut, und zwar sind 545 bereits verkauft, 608 stehen zum Verkaufe bereit und 754 sind vermiethet. Die unverkauften 608 Häuser repräsentiren einen Werth von 3,564,394 Frs., so daß sich durchschnittlich ein Haus auf 5862 Frcs. stellt; der Durchschnittspreis der 545 verkauften Häuser war 4467 Francs. Die erwähnten 1907 Häuser waren Einzelhäuser; hiezu kamen noch 278 Häuserblocks, oder Häuser mit mehreren Wohnungen, die zusammen 2743 Wohnungen enthalten und deren Kosten 11,139,416 Frcs betrugen oder im Durchschnitt 40,000 Frs. pro Haus und 4000 Frcs. pro Wohnung. Die sämmtlichen von den Wohnungsgesellschaften erstellten Wohnungen beherbergen ungefähr 25,000 Personen.

*) Vortrag von Dr. Albrecht auf der Generalversammlung des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, 1901.

Für das große und reiche Frankreich ist dieses Ergebniß sehr beschämend. In dem viel kleineren Belgien, wo der Staat ebenfalls als solcher sich nicht einmischt und nur bei der Geldbeschaffung indirekt mitwirkt, sind von 1889 bis 1900 140 Wohnungsbaugesellschaften entstanden, die bereits über 37 Mill. Fr. ausgegeben und für 17000 Familien Wohnungen erstellt haben.*)

Der Grundfehler der ganzen französischen Wohnungsgesetzgebung ist die Freiwilligkeit: keine organische Mitwirkung des Staates, alles ist dem Ermessen und guten Willen der Gemeinden überlassen, in denen aber meist der Stand der Notabeln, d. h. Reichen vorherrscht. Der innere menschliche Drang, dem Schwachen zu helfen, ist dieser Klasse vielfach fremd und wo er aufkommt, wird er durch das Bestreben, aus dem Wohnungsbedürfnisse eine kapitalistische Spekulation zu machen, zurückgedrängt. Auf dem internationalen Wohnungscongreß, der im Anschluß an die Pariser Weltausstellung 1900 stattfand, versuchten zwei hervorragende Vertreter Frankreichs, Georg Picot und Eugen Rostand, Mitglieder des oben erwähnten conseil superieur, die herrschende Anschauung ihres Landes, daß auch auf diesem Gebiete alles von der Privatthätigkeit, nichts von dem Eingreifen des Staates und der Gemeinde zu erwarten sei, durch den Congreß dogmatisiren zu lassen. Aber die Deutschen, Belgier und Engländer, sowie die socialreformerische Richtung unter den Franzosen vereinigten sich, um die vorgeschlagenen Leitsätze abzulehnen.

In **Belgien** hat die Wohnungsfrage schon früh die öffentliche Aufmerksamkeit erregt. Bereits 1837 wurde in Brüssel eine Untersuchung über die Wohnverhältnisse der arbeitenden Klassen veranstaltet; der Bericht, den Ducpétiaux darüber abgab, lautete, trotzdem in Belgien das Einfamilienhaus vorwiegt, sehr ungünstig: kleine, schlecht gebaute Hütten, meist mit nur einem Raum, in welchem eine große Anzahl von Menschen enge zusammenhaust, Mangel an Lüftung, an Reinlichkeit u. s. w. J. J. 1843 fand eine allgemeine Erhebung über die Lage der arbeitenden Klassen statt. Die Berichte darüber wurden 1846 bis 1848 veröffentlicht. Von Genf wird darin z. B. gesagt: „So sind jene Ansammlungen von Hundelöchern beschaffen, welche ein Schriftsteller mit Recht als Fiebernester bezeichnet hat und in denen die große Mehrheit der Fabrikbevölkerung von einer Tagesarbeit von

*) Regelmäßige Berichte über den Fortgang der Wohnungsfrage in Frankreich bringt das „Bulletin de la Société française des Habitations à bon marché, Paris."

12 bis 14 Stunden die Ruhe sucht." Alle Welt befaßte sich mit der Frage, wie abzuhelfen sei, aber vergeblich. Belgien untersteht seit Jahrhunderten, besonders aber seit 1789 dem Einflusse des französischen Geistes. In Folge dessen wird dort die öffentliche Meinung in wirthschaftlichen Fragen ebenfalls von dem Grundsatze des freien Spiels der Kräfte beherrscht. Zu dieser Voreingenommenheit gesellte sich das Interesse der Haus- und Grundbesitzer, welche bei jenem Grundsatze am besten ihre Rechnung finden und so blieb es trotz aller guten Vorsätze immer wieder dabei, daß nur die Privatthätigkeit die Frage lösen könne. Trotzdem geschah in Belgien auf dem Gebiete des gemeinnützigen Wohnungsbaues weit mehr wie in Frankreich, weil die Regierung eingriff. Belgien besitzt nämlich, da die einzelnen Sparkassen nicht gedeihen wollten, eine centralisierte Sparkasse, die unter Verwaltung und Garantie des Staates steht, begründet durch Gesetz vom 16. März 1865. Da auch durch die Post Einzahlungen gemacht werden können, so sammelt sie die Ersparnisse aus dem ganzen Lande in Brüssel an — unter dem Namen Caisse générale d'épargne et de retraite (General-Direktor Lepreux). Ihre Einlagen übersteigen jetzt 600 Mill. Fr. mit einem Reservefonds von etwa 12 Mill. Ein Gesetz vom 9. August 1889*) sucht nun den Bau von Arbeiterwohnungen und den Erwerb derselben durch Arbeiter dadurch zu begünstigen, daß es diese Sparkasse ermächtigt, einen Theil ihrer Mittel an Baugesellschaften (seit 1884 bereits an landwirthschaftliche Darlehnskassen) auszuleihen zum Bau von Arbeiterwohnungen. Ohne den Einfluß der Regierung auf die Casse wäre das Gesetz vielleicht ein todter Buchstabe geblieben, so aber wurde die Erlaubniß wohlthätiger Weise zu einer Verpflichtung. Bis zum 31. Dec. 1900 hatte die Sparkasse 37,225,000 Frcs. an 140 Gesellschaften vorgeschossen, welche diese Summe in Form von Baudarlehen unter 17000 Arbeiter vertheilt hatten.**)

Eine Gesellschaft hatte bereits über 1000 solche Darlehen vermittelt, 2 hatten von 500 bis 1000, 15 von 200 bis 500, 25 von 100 bis 200, 82 weniger als 100 Darlehen vermittelt. Von den 17000 Arbeitern, welche Baudarlehen empfangen hatten, waren fast 13000 zugleich mit ihrem Leben versichert, damit ihre Kinder beim

*) Brandts im „Arbeiterwohl" 1896, S. 181 ff.

**) Bulletin des Sociétés d'Habitations Ouvières, publié sons les auspices du bureau permanent des conférences nationales des Sociétés d'Habitations ouvrières. Bruxelles, 1901 Nr. 2. p. 42 suiv.

vorzeitigen Tode des Vaters doch das Haus schuldenfrei erhalten können. Ein Gesetz vom 16. Mai 1900 erleichtert die Erhaltung solch kleiner Häuser beim Erbgang für die Familie. Die Verwaltung der Sparkasse versendet auf Wunsch ein Buch, welches den ganzen Geschäftsgang mit den Baugesellschaften darstellt, Anleitung zur Gründung solcher Gesellschaften gibt, Muster zur Abfassung der Satzungen, der nothwendigen notariellen Verträge, der Buch- und Rechnungsführung, zur Aufstellung der Bilanz, Vorschriften über den Zinsfuß und die Beleihungsgrenze gibt, alles durch die Erfahrung erprobt u. s. w.*)

Die Sparkasse begann damit, daß sie zunächst ein Viertel des Reservefonds, dann die Hälfte, dann den ganzen Reservefonds zum Bau von Arbeiterwohnungen auslieh; gegenwärtig geht sie damit bis zu 5 pCt. ihrer Einlagen, so daß immer noch hinreichende Mittel für die eigentlichen Zwecke der Sparkasse zur Verfügung bleiben. Immerhin hat die belgische Staatssparkasse für den Bau von Arbeiterwohnungen bereits mehr gethan, als sämmtliche öffentliche Invaliditätsversicherungen in Deutschland zusammen. Verluste hat sie dabei nicht gehabt, denn wenn solche überhaupt eintreten, so werden sie von den beliehenen Gesellschaften getragen. Es kommt aber selten vor, daß ein Arbeiter mit seinen Zahlungen im Rückstande bleibt oder gar ein Haus zwangsweise versteigert werden muß.

Die Sparkasse leiht niemals direkt an einzelne Personen, sondern nur an Genossenschaften. Deren sind es zwei Arten, sociétés de crédit und sociétés immobilières. Die ersteren wollen den Arbeiter sofort zum Eigenthümer des Hauses machen, die anderen bauen zunächst Häuser auf eigene Rechnung zum Vermiethen. Da man in Belgien den Eigenbesitz der Häuser bevorzugt, so erhalten die sociétés de crédit das Geld von der Sparkasse zu einem billigeren Zinsfuße wie die sociétés immobilières. Diese zahlen nämlich 3, die anderen nur $2^1/_2$ Prozent. Von ihren Schuldnern, den beliehenen Hauseigenthümern dürfen die sociétés de crédit 4 pCt. nehmen, aber ihren Aktionären oder Genossen nicht mehr als 3 pCt. Dividende geben. Der Ueberschuß wird dem Reservefonds zugewiesen; die Gesellschaft erhält so allmählich eigene Mittel, die sie satzungsgemäß wieder zu Darlehen für Wohnungsbau verwenden muß. Die Darlehen werden mit mindestens $2^1/_2$ pCt. amortisirt, wodurch sie in 25 Jahren getilgt sind und auch

*) „Service des habitations ouvriéres, lois, arrêtés et documents relatifs à l'organisation et au fonctionnement des sociétés intermédiaires."

diese Heimzahlungen fließen in den Reservefonds. Die Baukosten der Häuser, welche die Gesellschaften belehnen, dürfen in der Regel 5000 Francs nicht übersteigen. Weil diese Gesellschaften zum Bau von Eigenhäusern im Zinsfuß ihrer Darlehen gegenüber den anderen, welche auf eigene Rechnung bauen, bevorzugt sind, ($2^1/_2$ gegen 3 p(t.) überwiegen die sociétés de crédit gegenüber den sociétés immobilières.

Die Sparkasse geht in der Beleihung sehr weit und sie kann es, weil zwischen dem einzelnen Arbeiter und ihr stets als Zwischenglied die Société de crédit mit ihrem Aktienkapital steht. Die Aktien einer solchen Gesellschaft müssen auf Namen lauten und können vor vollständiger Einzahlung ohne Zustimmung der Sparkasse nicht übertragen werden. Außerdem unterliegt die Geschäftsführung der Sociétés de crédit einer ständigen und genauen Aufsicht durch die Sparkasse. Voraussetzung der Beleihung seitens der Sparkasse ist nur, daß die Aktionäre 10 Prozent des Aktienkapitals baar einzahlen — für die übrigen 90 Prozent bleiben sie der Sparkasse verhaftet — und ferner, daß die Société de crédit nur an solche Arbeiter Darlehen gibt, welche selbst 10 Prozent des Werthes des Hauses baar anzahlen. Die Hälfte des gezeichneten, aber nicht gezahlten Aktienkapitals gibt die Sparkasse der Société de crédit von vornherein als erstes Darlehen. Außerdem erhält die Gesellschaft für jedes von ihr beliehene Arbeiterhaus drei Fünftel des Werthes desselben als weiteres Darlehen. Die Société de crédit darf ihrerseits die Wohnungen beleihen bis zu neun Zehntel des Werthes — eine Befugniß, von welcher in den meisten Fällen Gebrauch gemacht wird. Diese doppelte Creditgewährung seitens der Sparkasse — einmal auf das Aktienkapital als eine Art Personaldarlehen, sodann auf die Häuser zu drei Fünftel des Werthes als Realdarlehen — ermöglicht es, daß zu den Arbeiterwohnungen fast gar kein Privatkapital erforderlich ist, nur 10 Prozent des Aktienkapitals seitens der Aktionäre und 10 Prozent des Hauswerthes seitens des Arbeiters.

Die Hypotheken auf die einzelnen Häuser stehen auf den Namen der Société de crédit, die Sparkasse läßt sich dieselben auch nicht übertragen, da nach der Art der Beaufsichtigung der Société de crédit durch die Sparkasse jene über ihr Vermögen nicht zum Nachtheil der Sparkasse verfügen kann. Mit wie wenig Privatkapital auf diese Weise die Arbeiterwohnungsfrage gelöst wird, ergibt das Verzeichniß der Darlehen: z. B. die Gesellschaft „Eigen Heerd ist goud weerd" in Gent, gegründet 1891, hat ein Aktienkapital von 250,000 Frcs., hierauf sind baar eingezahlt 28,750 Frcs., die Sparkasse gab ein Darlehen von 399,000 Frcs.; die Gesellschaft „le foyer de l'ouvrier" in Lüttich zahlte auf ihr Aktienkapital von 500,000 Frcs. nur 50,000 Frcs. ein und erhielt ein Darlehen von der Sparkasse im Betrage von 1,401,000 Frcs.

Die Sparkasse ist ferner im Art. 8 des Gesetzes vom 9. August 1889 ermächtigt, Lebensversicherungsverträge (assurance mixte) mit den Arbeitern abzuschließen in der Weise, daß derjenige Arbeiter, dem eine Société de crédit auf sein Haus eine Hypothek gibt, sein Leben bei der Sparkasse versichert und zwar im allgemeinen in der Höhe der Hypothek. Der Arbeiter hat also dann zu zahlen: erstens die 4 Prozent Zinsen der Hypothek, zweitens die Lebensversicherungsprämie. Diese beträgt durchschnittlich — wachsend mit dem Lebensalter bei Eintritt in die Versicherung — 1 Prozent der Darlehens-, bezw. Versicherungssumme. Der Arbeiter hat somit

zu zahlen an Zinsen, Amortisationsquote und Lebensversicherungsprämie durchschnittlich etwa 7 Prozent des Darlehensbetrages. Die Lebensversicherung wird in der Weise abgeschlossen, daß die Versicherungssumme fällig ist beim Tode des Arbeiters oder vor seinem Tode beim Eintritte desjenigen Termins, an welchem die Hypothek rückzahlbar ist, daher der Name „Assurance mixte". Durch diese Einrichtung wird zweierlei erreicht: erstens die Société de crédit und damit die Sparkasse erhält eine vermehrte Sicherheit für die Rückzahlung ihres Darlehens, wenn der Arbeiter vor Rückzahlung des Darlehens stirbt, indem die Sparkasse sich die Versicherungssumme zur Sicherung stellen läßt; zweitens die Familie behält ihr Heim, auch wenn der Familienvater vor getilgter Darlehnsschuld stirbt. Von dieser Einrichtung hat die belgische Arbeiterbevölkerung in der kurzen Zeit des Bestehens einen befriedigenden Gebrauch gemacht. Bis zum Schlusse des Jahres 1893 waren 4914 Lebensversicherungsverträge abgeschlossen worden mit einer Versicherungssumme von über 9 Millionen Frcs. Auf 6658 beliehene Häuser kamen also 4914 Lebensversicherungen. *)

Viele dieser Baugesellschaften nennen sich Société anonyme, L'habitation Ouvrière, Naamlooze maatschappij, oder Société coopérative, andere haben sich besondere Bezeichnungen gewählt, wie Le Foyer, oder Travail et Propriété, L'Epargne du Travailleur, La Prévoyance, Le Coin du Feu, Le Foyer de l'Ouvrier", Le Bien de Famille, Eigen Huis, Werkmannsvriend, Jeder zijn Huis, Eigen Heerd, u. s. w. Viele sind in den ländlichen Bezirken und gedeihen ebenfalls ganz gut. Manche dieser Gesellschaften geben den Arbeiter-Schuldnern, deren Häuser sie beliehen haben, Antheil am Gewinn, wenn das Geschäftsergebniß es gestattet, d. h. wenn nach Bezahlung der Zinsen an die staatliche Sparkasse und andere Gläubiger, nach Abzug der Verwaltungskosten, nach Begabung der Reserve und Bezahlung einer Dividende von 3 Prozent, noch Etwas übrig ist. Eine dieser Gesellschaften schreibt in diesem Falle dem Schuldner ein Viertel, eine andere ein Achtel seiner jährlichen Zinsenschuld zu gute, wodurch die Abzahlung rascher geht. Selbstverständlich muß die Gesellschaft über die ersten Anfänge hinaus sein und die betreffenden Arbeiter und Hausbesitzer müssen ihre Verpflichtungen gegen die Gesellschaft regelmäßig erledigen, ihr Haus gut im Stande halten und dürfen keine Miether einlegen.

Im Allgemeinen wirkt diese Einrichtung, welche die belgische Staatssparkasse getroffen hat, sehr wohlthätig und immer größere Arbeiterkreise gelangen dadurch in den Besitz eines eigenen, billigen und gesunden Heims. Doch hat sich die Einrichtung gegenüber der Masse der Bevölkerung als ungenügend erwiesen. Sie dehnt sich immer noch zu langsam aus, besonders auch im Verhältniß zum Wachsthum der Arbeiterbevölkerung und zum Anschwellen der Städte. Neuerdings wird auch geklagt, daß das Steigen der Geländewerthe, der Arbeitslöhne und Materialpreise den Bau billiger Arbeiterwohnungen immer schwieriger mache und daß in den größeren Städten die gemeindlichen Taxen für Straße, Pflasterung, Abfuhr, Canäle usw. (droits de bâtisse, de pavage, d'égout, de trottoir, de tranchée, de clôture etc.) im Verhältniß zum Werthe der Kleinhäuser und zur

*) Brandts, Aufgaben von Staat und Gemeinde in der Wohnungsfrage S. 63.

finanziellen Leistungsfähigkeit ihrer Käufer und Miether zu hoch seien. Die Conférence Nationale des Sociétés d'Habitations Ouvrières von 1898 hat daher einstimmig den Wunsch ausgesprochen: es möchten doch die Gemeinden diese ihre Abgaben, so weit das möglich sei, von dem Werthe (importance) der Gebäude abhängig machen und zu diesem Zwecke als Grundlage dieser Taxen das Kataſtral-Einkommen (révenu cadastral) annehmen. Diese Vereinigung der Gesellschaften zur Erbauung von Arbeiterwohnungen hat in Brüssel ein permanentes Bureau, das ebenfalls zu jeder Auskunft und Hilfeleistung bereit ist.

Wenn auch in Belgien das Einfamilienhaus selbst in den Städten überwiegt, nöthigt das Steigen der Baukosten besonders in den größeren Städten, von diesem wohlberechtigten Gebrauch mitunter abzugehen. Man baut neuerdings Häuser, welche eine Abvermiethung (souslocation) gestatten und wird auch der Erbauung von Miethkasernen (habitations à logements multiples) näher treten, wobei man allerdings darauf wird verzichten müssen, den Arbeiter allmälig zum Herrn seiner Wohnung zu machen. Vielfach wird dabei der Gedanke laut, die großen Wohlthätigkeits- und anderen Stiftungen sollten derartige Wohnhäuser bauen und an die Arbeiter zu billigen Preisen vermiethen. Von anderer Seite wird die Bildung einer großen Gesellschaft angestrebt, Société Nationale des Habitations ouvrières (à bon marché), welche, über das ganze Land verbreitet, den Bau von Arbeiterwohnungen in die Hand nehmen und zu diesem Zwecke Schuldverschreibungen ausgeben soll, die unter Garantie des Staates und der Provinzen stehen, wofür diese ein hypothekarisches Pfandrecht an den Arbeiterwohnungen erhalten sollen — nach Art des Vorschlages von Paul Lechler, den wir noch erwähnen werden.

Eine größere Initative thut allerdings auch in Belgien Noth. Immer noch sind die Arbeiterwohnungen in den Großstädten und Arbeitervierteln ihrer Mehrzahl nach ungesund, unreinlich und entbehren des Anschlusses an eine Wasserleitung. Allein in dem Gebiete der Stadt Brüssel sind unter 48,690 Arbeiterwohnungen 17,597 mit einer Bewohnerschaft von 65,000 Seelen, das sind 34 pCt. aller Wohnungen, die nur je ein Zimmer besitzen und sich in einem Zustande befinden, welcher den Ansprüchen der Gesundheit und Sittlichkeit Hohn spricht. Kaum ein Fünftel der Arbeiter-Haushaltungen besitzt Wohnungen von je 3 Zimmern. Belgien hat keine Wohnungsgesetzgebung und nicht einmal eine amtliche unabhängige Wohnungs-Aufsicht.

Wohnungsnoth und Wohnungsgesetzgebung in England.

Das Wohnungselend. In dem Lande, in welchem die Wiege des modernen Industrialismus steht, haben sich auch seine Begleiterscheinungen zuerst am schärfsten ausgestaltet: auf der einen Seite große Reichthümer in wenigen Händen, auf der anderen Seite ein ungeheures Massenelend, verbunden mit grauenhaften Wohnungszuständen. England ist aber auch das Land, in welchem eine organisirte Gegenwirkung der öffentlichen Gewalt, von Staat und Gemeinde, nicht nur am frühesten eintrat, sondern auch bis jetzt am intensivsten gewirkt hat. Seit der Glaubensneuerung des 16. Jahrhunderts und den harten Gesetzen, mit welchen besonders Königin Elisabeth als Vollstreckerin des Geistes der herrschenden Klassen die Armuth verfolgte, wurden alle staatlichen Schranken gegenüber dem „freien Spiel der Kräfte", gegenüber der Selbstsucht des Kapitalismus beseitigt. Die Reaktion dagegen begann erst im 19. Jahrhundert mit der wachsenden Erkenntniß der ungeheuerlichen Zustände, welche dadurch über die Arbeiterbevölkerung und die Minderbemittelten überhaupt in Lebenshaltung, Wohnung, Gesundheit und Sittlichkeit gekommen waren. Diese Erkenntniß führte schon 1841 zur Gründung der ersten humanitären Baugesellschaft, der Metropolitan Association for Improving the Dwellings of the industrious Classes in London. R. Peel veranlaßte dann 1844 die Einsetzung einer Commission zur Untersuchung der Arbeiterwohnungen in den großen Städten, worauf als Folge dieser und anderer Untersuchungen seit 1851 eine Reihe von Gesetzen erlassen wurde, die aber wegen organischer Mängel im Ganzen nur wenig gewirkt haben. Das Elend des Volkes nahm immer noch zu und Lord Shaftesbury konnte im Parlamente erklären:

„Die Wohnungsverhältnisse und die damit zusammenhängenden Zustände von Hunderttausenden unserer Mitbürger sind seit Jahren der Gegenstand meiner Beobachtungen und Nachforschungen gewesen. Ich stehe nicht an, zu behaupten, daß hier die Wurzel von neunzehn Zwanzigsteln der Uebel liegt, deren Abhilfe jeder wahre Freund

des Vaterlandes und Volkes wünschen und erstreben muß. Nicht bloß die Wohnung selbst, sondern ihre ganze Lage, der natürliche und bauliche Charakter ihres Ortes, sei es Straße, Hof, Gäßchen oder irgend ein finsterer, feuchter, giftiger Abort, von Niemanden besucht als von seinen gleichsam wilden Eingeborenen — das alles und noch viel mehr muß in den Ausdruck „Wohnungsverhältnisse" mit begriffen werden. Aus allen diesen Momenten aber gehen in unzähligen Fällen unter den arbeitenden Klassen solche Wohnungen hervor, daß kein Gentleman den Gedanken ertragen könnte, seine Pferde und Hunde, kein Landwirth, sein Vieh darin zu wissen. Ja, bei vielen Tausenden kann von dem „home", auf das wir so stolz sind, gar nicht die Rede sein. Der Mann, der hier mit Weib und Kindern sein Wesen hat, erscheint nicht als das Haupt einer Familie, sondern nur als das erste Schwein in einem Schweinestall."

Dieses Bild vom Schweinestall, das offenbar mit Absicht im Gegensatz zur Prüderie der höheren Stände in England gebraucht wird, ist nicht Erfindung, sondern hat seine Grundlage darin, daß damals bekannt wurde, wie thatsächlich in den Industrieorten, z. B. in Leicester, Schweineställe als Arbeiterwohnungen benutzt wurden. Der anglikanische Bischof von Ripon sagte damals:

„Die Lage des Armen und überhaupt der unteren Volksklassen lähmt alle Anstrengungen des Geistlichen, des Lehrers, des Stadtmissionars, für ihr geistiges und sittliches Wohl. Gegen alle Bemühungen, einen geistig oder sittlich höheren Ton ihrer Gefühle und Gedanken anzuschlagen, erhebt sich eine Reihe von physischen Gegenwirkungen, welche mit den Gewohnheiten der gewöhnlichsten Sittlichkeit völlig unverträglich sind. Redet von Sittlichkeit unter Menschen, die ohne Unterschied der Geschlechter, des Alters, der Verwandtschaft Tag und Nacht in einem engen Raum eingepfercht sind. Ebenso gut könnte man von Reinlichkeit in einem Schweinestall und von klarem Wasser in einer Senkgrube reden."

Unter den vielen hunderten von beglaubigten Thatsachen, die in Folge der damaligen Untersuchungen bekannt wurden, heben wir einige heraus. Beim Umbau von 13 alten Häusern in Wildcourt (Drury Lane) in London wurden aus den Senkgruben 150 Karren, aus den Kellern u. s. w. 350 Karren Unrath fortgeschafft, der seit Generationen dort aufgehäuft war. In manchen Räumen fand sich unter den Dielen eine 3—4 Zoll hohe Schicht lebendig von Wanzen und anderem Ungeziefer. „Um ein Beispiel aus Schottland anzuführen, welches noch immer von Vielen als ein sittlich-religiöses Musterland angesehen wird, während es notorisch, wenigstens was Branntwein-Völlerei und Unzucht betrifft, dort schlimmer steht als in England — kommen in Glasgow häufig Verhältnisse vor, wie z. B. die folgenden: Stube von 12′ im Geviert mit 23 Schläfern jeden Alters und Geschlechtes, davon 6 in einem Bett, — Stube von 6′ auf 12′ mit 13 Schläfern, davon 4 ganz unbekleidet, — Stube von 8′ auf 12′ mit 12 Erwachsenen beiderlei Geschlechtes, die Höhe der Stuben selten mehr als 9, oft weniger als 8 Fuß, die Straßenbreite 14—20 Fuß mit 5 Stock hohen Häusern." *)

*) V. A. Huber, „Concordia", 1861, 2. Heft S. 3, 4, 5.

Auch heute noch sind die Zustände, obwohl schon manches gebessert wurde, vielfach noch höchst traurig. In den Londoner Slums, besonders im Osten der Stadt, in jenen verrufenen Stätten des Elends, führen Hunger und Entbehrung, Laster, Noth und Jammer aller Art die Herrschaft. Die Zählung von 1891 ergab, daß in London 829,765 Personen in überfüllten Behausungen von vier und weniger Räumen wohnten, wobei 2—12 Personen auf einen Raum kamen, während nicht weniger als 214,843 in Wohnungen mit nur einer Stube lebten. Die Zustände sind so ungeheuerlich, daß man begreift, wie ein englischer Richter sich darüber wunderte, daß nicht, besonders im Winter, der Osten Londons über den Westen herfalle und ihn plündere. Wiederholt ist freilich schon der Anfang dazu gemacht worden. Booth, der General der Heilsarmee, schilderte 1890 in seinem Buche „Im dunkelsten England und der Weg heraus" die Zustände wie folgt:

„In England leiden Millionen von Personen an einer Art Malaria. Abgestumpft durch die Trunksucht, verkommen im Laster, krank an sozialen und physischen Uebeln — das ist der Zustand unserer Landsleute, denen wir zu Hilfe kommen, und die wir zu einem neuen Leben retten wollen". Auf 80 Seiten des 300 Seiten starken Buches findet sich die Schilderung des Elends. „Ein Fiakergaul in London ist besser daran, als einer dieser Aermsten. Wenn derselbe stürzt, so hilft man ihm auf, nimmt ihm die Last ab und sorgt dafür, daß er weiter arbeiten kann. Zudem hat ein solcher die drei absolut nothwendigen Dinge zum Leben: Unterkunftsstelle bei Nacht, Fressen für den Magen, Arbeit in seinem Theil, durch die er seine Nahrung verdient. Die Verkommenen im Volke haben das alles nicht. Fallen sie, so läßt man sie liegen und geht an ihnen vorüber; sind sie noch aufrecht, so fehlt ihnen Arbeit, Nahrung, Wohnung. Sollte es nicht möglich sein, diesen Elenden zu dem zu verhelfen, was die unvernünftige Kreatur genießt?" Drei Millionen, rechnet Booth, gehören zu dieser unglücklichen Klasse, also der zehnte Theil der Bevölkerung Großbritanniens!

Umschwung des öffentlichen Geistes, Demokratisirung des Wahlrechtes, Gemeindesozialismus. So oft diese Zustände in weiteren Kreisen bekannt wurden, nahm die öffentliche Meinung, wie das regelmäßig beim Bekanntwerden solcher und ähnlicher Mißstände geschieht, wieder einen humanitären Anlauf, gute Vorsätze wurden gefaßt, aber sie erloschen wie üblich, bald wieder, weil man den mächtigen Interessen, welche einer durchgreifenden Wohnungsreform im Wege standen, nicht ernstlich zu Leibe rücken wollte. Jahrzehnte lang scheute man sich, zum Wohl des armen und besitzlosen Volkes kraftvoll in Besitz und Verwendung des Privateigenthums an Boden und Häusern einzugreifen, obwohl das doch die unentbehrliche Voraussetzung jeder wirklichen Heilung der Krankheit ist. Erst allmälig vollzog sich auch hier ein Umschwung des öffentlichen Geistes. Unterstützt und beschleunigt wurde er

durch die allmälige Demokratisirung des Wahlrechtes. Denn dadurch erst konnte die Erkenntniß von der traurigen Lage der besitzlosen Klassen sich weiterbilden zu reformerischer That. Die allmälige Zulassung der Arbeiter zum Wahlrecht für Staat und Gemeinde begann mit der großen Wahlreform von 1832 und wurde besonders in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts immer mehr erweitert. Wie der Staat erhielten auch die größeren Städte eine volksthümlichere Verfassung. Die wachsende Theilnahme des Volkes an der Vertretung in Staat und Gemeinde gab nun den mittleren und unteren Klasse Gelegenheit, ihre Klagen und Wünsche zu äußern, die Behörden wurden immer mehr von der Manchesterlehre abgedrängt und besonders wurden auch der Selbstverwaltungsthätigkeit der Gemeinden auf dem Gebiete der Sozialreform neue Felder geöffnet. Dadurch ist in England ein Gemeinde-Sozialismus erwachsen, der zunächst die Verkehrsmittel, die Stadt- und Trambahnen in Eigenthum und Betrieb der Gemeinde überführte, allmälig dann die Wasser-, Licht- und Kraftversorgung, die Produktion und den Verkauf von Gas und Electricität, dazu dann die Abfuhr der Abfallstoffe übernahm, die öffentlichen Parke und Spazierwege vermehrte, Bäder, Spitäler, Telephon 2c. in städtische Verwaltung nahm und die wirthschaftlichen Erträgnisse dieser Unternehmungen, die bisher meistens dem Privatkapital zugefallen waren, zu einer immer mehr erweiterten sozialen Fürsorge verwendet. Dieser Gemeinde-Sozialismus im Geburtslande der Manchesterpolitik zeigt wieder, daß der englische Volksgeist sozialen Theorien und Utopien die praktische Arbeit, die sofort etwas erreicht, weit vorzieht. Die Bewegung hat keinen einseitigen politischen Partei-Charakter, sondern Conservative, Liberale und Sozialisten reichen sich hier die Hand. Immer häufiger kommen die Städte an das Parlament mit Anträgen um Concessionen behufs Uebernahme von Straßenbahnen, Wasser- und Beleuchtungswerken, Bau von Arbeiterwohnungen u. s. w.

Auch dieser Umschwung kam nicht plötzlich. Wohl hatte sich der öffentliche Geist allmälig der sozialen Auffassung zugeneigt, aber man war von jeher gewöhnt, daß jedes Unternehmen, bei welchem ein Gewinn zu machen war, reichen Kapitalisten oder Gesellschaften als Privilegium zugewiesen wurde, was aber nichts trug, mußte die Gemeinde übernehmen. Im Interesse des Kapitalismus hatte die herrschende Volkswirthschaft den Grundsatz aufgestellt, daß die Gemeinde ebenso wenig wie der Staat im Stande sei, Geschäfte zu treiben. Im

Allgemeinen wird das wirthschaftliche Leben allerdings am besten im Privatbetrieb sich vollziehen und selbst für öffentliche Betriebe darf der Reiz des Privatinteresses nie ganz und am wenigsten allgemein ausgeschaltet werden; auch der freie Wettbewerb wird immer ein unentbehrliches, weil gesundes wirthschaftliches und soziales Prinzip bleiben. Aber gewisse allgemeine Bedürfnisse können ebenso gut von Staat und Gemeinde, wie von Privaten besorgt werden. Der Einwand, daß Staat und Gemeinde zu theuer arbeiten, ist nur relativ berechtigt, denn die Privatgesellschaften haben nur die Erzielung möglichst hoher Gewinne (Dividenden) für die Gesellschafter, möglichst hoher Gehalte und Tantièmen für die Vorstände im Auge und nehmen besonders auf die minder Bemittelten nur so weit Rücksicht, als es in ihren Interessen liegt. Durch die Verallgemeinerung des Satzes, daß Staat und Gemeinden keine gewerblichen Betriebe übernehmen und überhaupt das ganze Wirthschaftsleben dem Privatinteresse überlassen sollten, waren besonders jene Betriebe, die durch ihren Monopol-Charakter einen gesunden Wettbewerb immer ausschließen, in die Hände von Privatgesellschaften gekommen, welche die Gemeinden allmälig in eine drückende Abhängigkeit von ihren Privilegien gebracht hatten. Die Gesellschaften hatten das Monopol erhalten, die Gemeinden mit Gas, Wasser und Kraft zu versorgen, der Verkehr war ihnen ausgeliefert worden u. s. w. Meist war das alles kurzsichtig durch Verträge geschehen, abgeschlossen oft unter Verwandten oder gegen stille Betheiligung der einflußreicheren Stadträthe am Geschäfte. Die Gesellschaften hatten hohe Tarife, sorgten schlecht für ihre Arbeiter und Angestellten, hatten zu lange, sicherheitsgefährliche Arbeitszeit u. s. w., beuteten ihre Privilegien meist rücksichtlos aus, weigerten sich, Verbesserungen einzuführen, die ihnen nicht sofort Nutzen brachten oder ihnen gar Opfer auferlegten, — kurz, sie hatten in allem nicht den öffentlichen Nutzen, sondern nur möglichst hohe Gewinnste für sich im Auge. Nun schuf das Parlament den Gemeinden auf Grund der öffentlichen Stimmung die Aufgabe, die Arbeiter-Quartiere gesund zu machen, die Lasterhöhlen auszurotten und an ihrer Stelle neue bessere Wohnungen zu schaffen. Diese Aufgabe war nicht an Aktien-Gesellschaften in Verding zu geben, denn es war zunächst nichts dabei zu verdienen und so mußten die Städte wohl oder übel selbst die Aufgabe in die Hand nehmen. Mit der Sorge für gesunde Volkswohnungen hing die Wasserversorgung enge zusammen. Diese mußte daher jetzt den Gesellschaften entzogen werden, weil ihre kapitalistischen

Rücksichten einer Ausdehnung des Wasserverbrauchs, der doch für die Gesundheit des Volkes so wichtig ist, im Wege standen. Meist war die Wasserversorgung der erste Schritt der Städte auf dem Wege des Munizipal-Sozialismus, zugleich aber auch der erste Kampf gegen die kapitalistischen Privat-Großunternehmungen. Ein weiterer Zwang, diesen Weg zu gehen, lag in dem Anwachsen der Gemeindesteuern. Der Gesammtbetrag der lokalen Steuern wuchs in England und Wales von 170 Millionen Mark i. J. 1841 auf 498 Mill. Mk. i. J. 1883. In London allein waren die Gemeindesteuern von 104 Mill. Mk. i. J. 1881 auf 139 Mill. Mk. i. J. 1888 gestiegen. Dieses Anwachsen war die Folge der erhöhten Ansprüche, welche das Wachsthum der Industrie durch das Anschwellen der Bevölkerung den Städten brachte, stand aber durchaus nicht im Verhältniß zur Vermehrung der Gesammtsteuerkraft. Das nöthigte die Städte, alle jene Betriebe an sich zu nehmen, welche Geld trugen und überhaupt zur Communalisirung sich eigneten. Sollte die Stadt jene Unternehmungen betreiben, welche Geld verschlangen, wie die Sorge für die öffentliche Gesundheit, die Armenpflege, den öffentlichen Unterricht, so durfte sie nicht länger auf jene Betriebe verzichten, welche jenen Ausgaben ein Gegengewicht bieten konnten. Mit dem Erfolge wuchsen Muth und Lust. Von der Pflege der Volksgesundheit durch Schaffung guter Hausung für die Minderbemittelten schritt man zur Uebernahme der Wasserversorgung, verbunden mit der Lebensmittelpolizei, Gesundheitsinspection u. s. w. Von selbst gesellten sich dazu die Errichtung gemeindlicher Badeanstalten, Märkte und Waschhäuser, die Feuerwehr, die Uebernahme der Desinfektion, der Canalisation und Abfuhr, sowie die Errichtung und Vermehrung öffentlicher Parks und Spielplätze für die bekannten englischen Freispiele. (London zählt allein 7000 solche Spielplätze, während in Deutschland nur etwa 600 Städte einen oder zwei öffentlicher Spielplätze haben.) Weiter übernahmen die Städte allmälig die Versorgung mit Gas, mit Elektricität für Licht und Kraft, mitunter auch mit hydraulischer Kraft, dann die Straßenbahnen und das Telephonwesen, sie errichteten Volksbibliotheken, Lesehallen und Museen, übernahmen den technischen Unterricht, besonders aber die Arbeitspolitik: sie sorgen für zweckmäßige Regelung der Löhne und der Arbeitszeit, führen öffentliche Arbeiten in Regie aus, zahlen ihren Arbeitern dabei die von den Gewerkschaften (Trades Unions) anerkannten Löhne, halten auch die gewerkschaftliche Arbeitszeit ein, vergeben andere Arbeiten

nur an solche Unternehmer, welche diese beiden Punkte ebenfalls annehmen — so hat die Stadt London 1894 die Trambahngesellschaft nur mit der Auflage zugelassen, daß sie den Arbeitern und Bediensteten die zehnstündige Arbeitszeit gewähre u. s. w. Auch das Enteignungsrecht suchen die Gemeinden zu erhalten, sowie den Grundsatz durchzuführen, daß jener Zuwachs an Grund- und Häuserwerth, der durch die gemeindliche Thätigkeit kommt, auch der Gemeinde zufallen muß (Betterment). Selbstverständlich eignen sich die meisten Zweige dieses Munizipalsozialismus nur für die größeren Städte und auch diese haben nicht alles gleichzeitig unternommen. Am weitesten voran im gemeindlichen Eigenbetrieb zur Versorgung allgemeiner Bedürfnisse scheint Glasgow zu sein. Dort werden z. B. die Straßenbahnen so verwaltet, daß nach Begabung des Tilgungs- und Reservefonds alle Ueberschüsse zum Ausbau des Netzes, zur Verbesserung des Betriebes und Verbilligung des Tarifs verwendet werden. Dieselbe Stadt hat auch von Anfang an darauf verzichtet, Ueberschüsse aus dem Gasbetrieb zu ziehen, um damit anderen öffentlichen Zwecken zu dienen. Sie hat den Gaspreis so verbilligt, daß in keiner anderen Stadt die Beleuchtung so gut und ausgedehnt ist, daß sie bis in die fernsten Höfe und Treppenhäuser der großen Miethkasernen gedrungen ist, wie dort. Im Allgemeinen aber hat die Gewerbepolitik der meisten Städte, die Preise für die gelieferten Waaren oder geleisteten Dienste bedeutend billiger zu stellen, als die Privatunternehmung sie bisher gestellt hatte, auch finanziell sich gelohnt. Der Verbrauch ist meist derart gestiegen, daß er nicht nur die laufenden Ausgaben und Zinsen deckt, sondern erlaubt, einen Tilgungsfonds anzusammeln, die Werke selbst zu vergrößern und noch beträchtliche Summen an die Stadtkasse zur Ermäßigung der Steuern abzuführen.

Das Wahlrecht in den englischen Städten ist fast allgemein, es gibt keine Klasseneintheilung der Wähler und keine privilegirten Gemeindevertreter, wie noch vielfach in Deutschland. Fast alle Arbeiter sind wahlfähig, die Stadtvertretungen sind nach wie vor conservativ oder liberal, wenn auch nicht im continentalen oder deutschen Sinne dieser Worte, aber der englische Volkscharakter ist anders und das demokratische Wahlrecht hat den alten Parteien neue Auffassungen gebracht. Die selbstsüchtige Wirthschaft der alten Gemeindevertretungen mit ihren Corporations-Privilegien ist nicht mehr möglich. Dickens hat diese Vertretungen in seinen Romanen gekennzeichnet. Wie immer führte das Privilegium, wenn es auch anfangs berechtigt

war, allmälig zu großen Mißbräuchen, hier besonders zur Bildung von herrschenden Ringen, welche ihre bevorrechtigte Stellung als Eigenthümer und Stadtregenten nach jeder Richtung hin ausnutzten, die Löhne drückten, die Armuth ausbeuteten und gar oft auch das Gemeindevermögen für die Vettern- und sonstige Freundschaft benutzten.

Um den Bestrebungen des Gemeinde-Sozialismus freien Raum zu schaffen, wurde im Jahre 1888 das Ortsverwaltungsgesetz (Local governement Bill) erlassen, welches die Selbstverwaltung der Gemeinden besonders auch auf wirthschaftlichem Gebiete in ein neues demokratisches Stadium brachte. Aber immer noch entbehrte die Hauptstadt einer einheitlichen Vertretung. Sie hatte bis 1855 mit Ausnahme der City keine einheitliche Stadtverwaltung, sondern jedes der zahlreichen Kirchspiele (vestries), aus welchen die Stadt im Laufe der Zeit, besonders im 19. Jahrhundert zusammengewachsen war, verwaltete sich selbst. Die Metropolitan Management Act gab dann 1855 den einzelnen Vestries eine Vertretung durch Wahl der Steuerzahler. 23 dieser Kirchspiele sollten sich selbst regieren, während die übrigen zu 15 Distriktsverbänden vereinigt wurden. Die Vertreter der City, der Kirchspiele und der Distriktsverbände bildeten dann die Centralbehörde, den Metropolitan Board of Works, dem die öffentlichen Arbeiten zufielen und dessen Thätigkeit sich immer mehr im Sinne des Munizipal-Sozialismus erweiterte. 1888 wurde diese Centralbehörde durch den Londoner Grafschaftsrath (London County Council) ersetzt. Zu einer einheitlichen Verwaltung der Riesenstadt fehlt freilich noch viel. Bei Bildung des Londoner Grafschaftsrathes bestand die Verwaltung noch aus 30 sich selbst verwaltenden Kirchspielen und 12 Distriktsverbänden, die 44 kleinere Kirchspiele in sich vereinigten. Bis 1899 teilten sich noch etwa 500 öffentliche Behörden mit rund 10,000 Mitgliedern in die Verwaltung Londons, was natürlich ungeheure Kosten hervorrief. Diese betrugen nämlich jährlich 3 Pfund auf den Kopf der Bevölkerung und 7 Schillinge 8 Pfennige auf das Pfund steuerbaren Werthes. Ein Gesetz (London Governement Act) von 1899 hat dann die Vestries und District boards beseitigt und an ihre Stelle Metropolitan Boroughs geschaffen, die ihre Räthe (councillors) in direkter Wahl, dann ihre Aldermen und Mayors (Bürgermeister) wählen. Nur die City hat noch ihre Verfassung aus dem Mittelalter beibehalten. Ueber all diesen Vertretungen aber steht der Londoner Grafschaftsrath als Organ der Selbstverwaltung.

Seine Thätigkeit in der Vernichtung alter schlechter und Schaffung neuer gesunder Wohnungen werden wir unten betrachten.

Diese Erweiterung der Selbstverwaltung durch Zulassung der Minderbemittelten zum Wahlrecht und die Verstärkung der Regierungsgewalt zum Einschreiten gegen öffentliche Mißstände waren die Voraussetzungen für die neuere englische Wohnungsgesetzgebung, die bereits Großes geschaffen hat, wenn sie auch erst am Anfange ihrer Wirksamkeit steht. Die Erkenntniß, daß die Gesetzgebung der 50er Jahre fast wirkungslos gewesen, erregte die öffentliche Aufmerksamkeit und auf Antrag von Lord Salisbury wurde 1884 wieder eine königliche Commission eingesetzt (Royal Commission to inquire into the housing of the working classes). Die Folge war, daß die alte bisherige Gesetzgebung gründlich umgestaltet wurde.

Die Gesundheitsgesetzgebung. Die englische Wohnungsgesetzgebung theilt sich in zwei große Gebiete, in die Gesundheits- und in die eigentliche Wohnungsgesetzgebung. Dazu kommt noch eine besondere Gesetzgebung, um den Erwerb von Häusern zu erleichtern, sowie eine ausgedehnte Privatthätigkeit. Die Gesetzgebung, die sich mit der Gesundheit der Wohnungen beschäftigt, regelt die Pflichten der Hausbesitzer, ihre Gebäude und Wohnräume rein und gesund zu halten, sowie die Ueberwachung dieser Pflichten durch die Behörden in zwei Gesetzen, das eine für die Provinz, das andere für die Hauptstadt.

Das erstere Gesetz stammt aus dem Jahre 1875. Neben ihm gibt es noch zahlreiche Parlaments-Vollmachten, auf Grund deren die größeren englischen Städte gegen die Mißstände im Wohnungswesen eingeschritten sind. Das Gesetz von 1875 unterscheidet städtische und ländliche Gesundheitsdistrikte. In den Städten haben die betreffenden städtischen Gesundheitsbehörden die Vollmacht, mit Zustimmung des Ministeriums für Lokalverwaltung (Local Governement Board) besondere Bestimmungen über Kanalisation, Entwässerung, Wasserversorgung, Abfuhr, Straßenreinigung u. s. w. zu treffen und überhaupt öffentliche Schädlichkeiten (nuisances) abzustellen. Das Ministerium für Lokalverwaltung hat hiezu besondere Musterstatuten ausgegeben, die aber mit Ausnahme der Großstädte wenig benutzt werden, weil die Lokalbehörden mit Rücksicht auf die Hausbesitzer oft sehr lässig sind.

Für die Hauptstadt gilt die Public Health London Act 1891. Sie faßt die bisherige Gesetzgebung über Wohnungsgesundheit für die

Hauptstadt zusammen und deckt sich in vieler Hinsicht mit dem Gesetze von 1875, das für die Provinz gilt. Besonders wurde das Zusammenwirken der Selbstverwaltungs- mit den staatlichen Centralbehörden erleichtert und die Kontrole durch den Grafschaftsrath verschärft. Gegenwärtig hat London mit der City 55 Medizinalbeamte und 250 Gesundheitsaufseher, welche unter dem medical officer of Health zusammen die Ausführung des Gesetzes überwachen, Mißstände anzeigen und das gesammte öffentliche Gesundheitswesen beachten. Sie sind befugt, die Häuser zu jeder Tageszeit auf das Vorhandensein solcher gemeinschädlichen Mißstände zu untersuchen, bis das Uebel gehoben ist. Der Richter kann die Gesundheitsbeamten mittels schriftlicher Vollmacht ermächtigen, in verdächtige Häuser, sei es auch mit Gewalt, einzudringen und dem Gesetze Geltung zu verschaffen. Auch hat jeder Privatmann das Recht, die Lokalbehörde durch Anzeige zum Einschreiten zu veranlassen. Um die Beamten und Aufseher unabhängig von der Gemeindebehörde zu halten, ist ihre Bezahlung zur Hälfte dem Londoner Grafschaftsrathe überwiesen und ihre Entlassung an die Zustimmung dieser Centralkörperschaft gebunden. Ganz schlechte Wohnungen darf die Behörde sofort schließen, in den anderen Fällen wird die Nichtabstellung der Mißstände gerichtlich bestraft. Besonderes Augenmerk wird auf die Ueberfüllung der Wohnungen gerichtet. Sind in drei Monaten zwei Fälle von Ueberfüllung dem Gerichte nachgewiesen, so kann dieses die Wohnung auf die Dauer seines Gutdünkens schließen. Die Ueberwachung der Miethwohnungen weist das Gesetz den Lokalbehörden zu. Diese haben die Art und Stärke der Belegung zu überwachen, sowie zu sorgen, daß die Geschlechter dabei getrennt sind, über Reinigung, Kanalisation und Entwässerung sich zu unterrichten und besonders auch die Einhaltung der Gesundheitsvorschriften wegen der zahlreichen Kellerwohnungen zu überwachen. Sind die Lokalbehörden darin säumig, so kann der Grafschaftsrath als Centralgesundheitsamt der Stadt einschreiten und an Stelle sowie auf Kosten der säumigen Lokalbehörde handeln. Auch kann er diese Lokalbehörde beim Ministerium für die Lokalverwaltung anzeigen. Besonders wichtig ist die Bestimmung, daß die Lokalbehörden und der Grafschaftsrath mit Zustimmung des Local Governement Board zum Zwecke gesundheitlicher Verbesserungen Anlehen aufnehmen dürfen. Auf Grund dieser Bestimmung ist der Grafschaftsrath schon energisch eingeschritten und wird dabei gegen die Selbstsucht der Haus- und Grundbesitzer von der öffentlichen Meinung unterstützt.

Die Wohnungsgesetzgebung, Niederreißen ungesunder Quartiere und Aufbau neuer. Die Befugniß der Gesundheitsbehörde geht bis zur Schließung einer Wohnung oder gesundheitswidriger Häuser. Sie kann weder den Abbruch solcher Häuser verfügen, noch ihn selbstständig durchführen. Hier setzt nun die eigentliche Wohnungsgesetzgebung ein. Sie schafft besonders die Mittel, um jene Wohnungen, die sich mittels des Gesetzes über die öffentliche Gesundheit nicht genügend verbessern lassen, durch neue Gebäude zu ersetzen. Die Grundlage dazu ist das Enteignungsrecht der Gemeinden. Diese Gesetzgebung begann schon 1851 mit der Labouring Classes Lodging Houses Act. Diesem folgten dann noch 17 verschiedene Gesetze, besonders die Cross Act von 1875 mit ihren verschiedenen Nachträgen. Schließlich hatte man eine ganze Menge von Gesetzen, die, abgesehen von ihren praktischen Fehlern, schon ihrer Vielheit wegen fast unbrauchbar waren. Daher wurde 1884 die oben S. 127 erwähnte kgl. Commission eingesetzt, um die Wohnungsverhältnisse der Arbeiterklassen zu untersuchen. Diese Commission schuf ein vollständiges Bild von der Lage und deckte auch die Gründe auf, warum die bisherige Gesetzgebung nicht gewirkt hatte. Nun wurde diese Gesetzgebung aufgehoben und 1890 durch die Housing of the Working Classes Act ersetzt. Dieses Gesetz faßt die früheren zusammen, verbessert und erweitert ihren Geltungsbereich und Inhalt besonders durch Vereinfachung und Verbilligung des Verfahrens beim Niederlegen und Wiederaufbau solcher Stadttheile, die durch enge und dichte Bebauung, durch schlechte Anlage der Straßen und Häuser, durch Mangel an Licht und Luft, durch Fehler bei Abfuhr des Wassers und der Abfallstoffe oder sonstige ähnliche Mißstände die Gesundheit der Bewohner und der Umgebung gefährden. Das Gesetz zerfällt in sieben Theile; die Theile 1—3 behandeln: ungesunde Wohnungskomplexe, ungesunde Wohnhäuser, Arbeiterherbergen und -Wohnhäuser, die Theile 4—7 enthalten einzelne Spezial-Bestimmungen und Vorschriften über die Anwendbarkeit des Gesetzes auf Schottland und Irland. Vor allem sind die Gemeindebehörden in den Stand gesetzt,

1. einzelne Häuser zu schließen und abzutragen, sofern ihre Instandsetzung für Wohnzwecke nicht erzwungen werden kann,
2. hinderliche Gebäude (obstructive buildings), deren Vorhandensein andere Häuser ungesund macht, oder ihre Gesundung hemmt, niederzulegen,

3. kleinere Komplexe ungesunder Häuser niederzureißen und neu aufzubauen,
4. größere Komplexe, enge, schmutzige, von den niedrigsten Volksschichten bewohnte Gassen oder Quartiere (slums) zu erwerben, abzureißen und nach neuen Plänen wieder aufzuführen, und
5. Wohnhäuser oder Herbergen für die Arbeiterbevölkerung, wo solche nöthig sind, zu errichten.

Zunächst kommt die amtliche Wohnungsinspektion und findet, daß ein Gebäude bedenkliche Schäden hat, oder es beschweren sich vier Steuerzahler. Die Instandsetzung wird geboten, erfolgt sie nicht, so kann die Räumung — auch durch Strafe — erzwungen werden. Bei Gebäuden, welche Seuchenherde, also für die Nachbarschaft gesundheitsgefährlich sind, kann bestimmt werden, daß der Eigenthümer auf seine Kosten sie niederreißen muß. Entschädigung für die Gebäude selbst braucht die Gemeinde nur dann zu geben, wenn der Eigenthümer den Grund und Boden behalten will. Soweit die angrenzenden Gebäude von der Niederlegung Vortheil haben, können ihre Eigenthümer zu den Kosten beigezogen werden. Behält der Eigenthümer den Boden selbst, so darf er darauf keine neuen Gebäude vom Schlage der bisherigen errichten. Erwirbt die Gemeinde den Boden, so muß sie ihn nach einer amtlichen Taxe bezahlen. Sie darf ihn mit gesunden Gebäuden besetzen oder wieder verkaufen, jedoch mit der Sorge dafür, daß die Neubauten gesund, auch Räume für Straßen u. s. w. geschaffen werden.

Soll ein solcher Gebäudekomplex erworben und umgebaut werden, so wird der ganze Plan einige Wochen hindurch öffentlich aufgelegt. Die betheiligten Hauseigenthümer, deren Land enteignet werden soll, werden benachrichtigt und es findet dann, falls Widerspruch erfolgt, eine öffentliche Verhandlung (public inquiry) statt, die häufig mehrere Tage dauert. Die betheiligten Grundbesitzer, die widersprochen haben, sind durch Anwälte vertreten. Die Hauptpersonen sind die Anwälte der Gemeindebehörde, in London des Grafschaftsrathes, und die Gesundheitsbeamten, welche das ganze Projekt erläutern, die Mißstände und die Notwendigkeit ihrer Abhilfe auf dem vorgeschlagenen Wege darlegen. Die Entscheidung wird nach nochmaliger Prüfung durch die Regierung gefällt, welche zu diesem Zwecke einen Vertrauensmann zur Verhandlung schickt. Bei dieser Entscheidung verlangt aber das Gesetz thunlichste Beschleunigung. Bei dem Streite der Parteien

handelt es sich meist um die Höhe der Entschädigung. Deren Ermittlung ist der schwierigste Theil dieser Gesundungsarbeit. Auf diesem Gebiete lagen auch die großen Mängel der früheren Gesetzgebung. Die Entschädigung wurde nämlich nach dem Nutzen bemessen, den der Hauseigenthümer bisher bezogen hatte ohne Rücksicht darauf, ob er diesen Nutzen aus gesetz- oder sittenwidriger Verwendung seines Eigenthums zog. Wer seine Miethwohnungen am meisten verwahrloste und möglichst viele Menschen in dieselben zusammenpferchte, sich also gegen die Vorschriften des Gesetzes und die Ansprüche der Sittlichkeit unter Ausbeutung der Nothlage der Armen eine wucherische Einnahme verschaffte, der wurde vom Gesetze noch dafür belohnt! Das jetzige Gesetz bestimmt (§ 21): für Grund und Boden und die damit verbundenen Rechte ist der billige Marktwerth zu geben, der sich unter Berücksichtigung der Natur und der derzeitigen Beschaffenheit des Besitzes, aus der Art und wahrscheinlichen Dauer der Gebäude in ihrem jetzigen Zustande ergibt. Für Veränderungen und Verbesserungen, die nach dem Tage des Bekanntwerdens des Ankaufentwurfes geschahen, wird nichts vergütet, außer wenn diese Ausgaben zur ordnungsmäßigen Erhaltung des Besitzes notwendig waren. Auch Rechte, die nach jenem Tage erworben wurden, werden nicht entschädigt. Bei Schätzung des Hauswerthes darf nur jene Benützung in Betracht kommen, die bei Vermiethung des Hauses an die gesetzlich zulässige Menschenzahl und zu gesetzlich erlaubtem Zwecke erreichbar wäre. Ist das Haus ein öffentlicher Uebelstand, entbehrt es der nötigen gesundheitlichen Vorkehrungen oder ist es baulich schlecht im Stande, so werden bei der Schätzung jene Kosten abgezogen, die aus der Beseitigung des öffentlichen Uebelstandes oder aus der Herstellung des Hauses in guten Zustand erwachsen würden. Ist das Haus für menschliche Wohnungen ungeeignet und kann es hiefür auch nicht umgestaltet werden, so wird nur der Werth des Bodens und des Baumaterials vergütet. Unter Berücksichtigung dieser Verhältnisse schwankt in der Praxis die Entschädigung zwischen dem sechs- und dem zwanzigfachen Jahresertrag. Meist dreht sich der Streit bei der öffentlichen Verhandlung auch darum, ob ein Gebäude oder Grundstück an sich gesundheitswidrig ist — eine insanitary area bildet — oder, wenn auch einwandfrei, doch zur Verbesserung des Gesamtgebietes notwendig ist, also zu den obstructive buildings gehört. In diesem Falle wird ein 10prozentiger Zuschlag zum Marktwerte gegeben. Die Eigenthümer jener Häuser, welche

durch Abbruch eines solchen obstructive building an Werth gewinnen, werden zu den Kosten entsprechend beigezogen. Die Kosten des ganzen Verfahrens werden aus einem Fonds bestritten, der sich aus dem Erlös jener Gelände ersetzt, den die Behörden im Anschluß an ihr Vorgehen verkaufen oder verpachten.

Der dritte Theil der Housing of the Working Classes Act behandelt die Schaffung neuer Wohnungen auf bisher freiem Gelände und schafft so die Möglichkeit, jene Volkstheile, die durch das Niederlegen der alten schlechten Wohnungen und Stadttheile obdachlos werden, im voraus unterzubringen oder überhaupt das Bedürfniß nach Wohnungen zu befriedigen. Zu diesem Zwecke hat die Lokalbehörde das Recht, alle Arten Arbeiter-Wohnungen oder Herbergen entweder neu zu erbauen oder solche in bereits fertigen, angekauften oder gemietheten Häusern her- und einzurichten. Zu diesem Zwecke kann Land eventuell zwangsweise erworben oder können Verabredungen mit Privatgesellschaften 2c. getroffen werden. Die Geldmittel für diese Maßregeln können von den betreffenden Kommunalverbänden im Wege der Anleihe beschafft werden, bezw. werden ihnen, je nach der Dauer der zwischen 35 bis 50 Jahren schwankenden Amortisationsfrist, zu einem Zinsfuße von $2^3/_4$ bis $3^1/_2$ pCt. aus öffentlichen Mitteln zur Verfügung gestellt. Die Höhe dieser Anleihen ist auf das Doppelte des jährlichen Steueraufkommens begrenzt, Verzinsung und Tilgung sind ohne Belastung der Steuerzahler aus den Mieths- 2c. Einnahmen zu decken.

Der Begriff Arbeiterwohnung umfaßt sowohl größere Häuser mit mehreren Wohnungen als auch Einfamilienhäuser (Cottages). Die letzteren dürfen mit einem Garten von höchstens $^1/_2$ Acre versehen sein, dessen Jahresertrag bis 3 Pfd. Sterling beträgt.

Im Jahre 1900 erschien ein Nachtrag zu diesem Arbeiterwohnungsgesetze von 1890, der den ländlichen Behörden das Vorgehen erleichert und den städtischen eine Schranke hinwegnimmt, die ihre Thätigkeit oft verhindert hatte. Sie wurden nämlich ermächtigt, auch außerhalb der Grenzen ihres Bezirkes Boden und Gebäude in ihren Besitz zu bringen und auf dem so erworbenen Gebiete Arbeiterwohnungen zu errichten. Zu diesem Zwecke wurde ihnen das Enteignungsrecht verliehen, weil die Grundbesitzer um London entweder zu überhohen Preisen oder gar nicht verkaufen wollen, um die Wohnungsnoth der Großstadt zu Wucherzwecken auszunutzen. Wollen die Gemeinden dann selbst bauen, so können sie das so erworbene Gelände

an Unternehmer pachtweise überlassen, damit diese Arbeiterwohnungen im Sinne des Gesetzes errichten und führen. Auch können die Lokalbehörden ihren eigenen Besitz verkaufen oder gegen besser gelegenen vertauschen, wenn damit der Zweck des Gesetzes gefördert wird. Das Gesetz ermächtigt auch die Eisenbahn-, Hafen- und Handelsgesellschaften, die Vereinigungen für Industriebetriebe 2c., für ihre Arbeiter Wohnungen zu errichten, bezw. Land hiefür zu erwerben. Eine besondere staatliche Commission, die Public Works Loan Commissioners, hat den Zweck, solchen Gesellschaften oder den Lokalbehörden für diese Zwecke Darlehen zu gewähren. Die Gelder dürfen die Hälfte vom Werthe der betreffenden Gebäude und Gelände nicht übersteigen und müssen binnen 40 Jahren heimbezahlt werden. Auch Privaten kann die Commission zum gleichen Zwecke Vorschüsse gewähren. Selbstverständlich steht der Lokalbehörde das Recht zu, alle unter diesem Gesetze errichteten Wohnhäuser jederzeit zu besuchen und überhaupt darüber zu wachen, daß sie im Sinne des Gesetzes benützt und erhalten werden.

Auf Grund dieser Gesetzgebung haben besonders die größeren Gemeinden eine große Wohnungsfürsorge entfaltet. Die Lage war in London oft dadurch erschwert, daß viele der jetzt von den ärmsten Klassen bewohnten Bezirke einst vornehme Wohnquartiere waren. Der Vormarsch der Industrie hat die früheren reichen Insassen vertrieben. Die Arbeiter haben sich, weil in der Nähe der Arbeitsstätte, dann so gut es ging, einzurichten, aus den großen Häusern zahlreiche kleine Einzelwohnungen zu machen gesucht. So kam es, daß oft die Aermsten auf dem werthvollsten Grund und Boden wohnten und ein ungebührlich großer Theil ihres Einkommens von der Miethe verschlungen wurde. In einer großen Anzahl von Städten hat man sich zum Bau von Herbergen und Wohnhäusern auf Kosten der Gemeinde entschlossen, Millionen sind im Wege von Anleihen zu diesem Zwecke aufgenommen und in einzelnen der großen Industriestädte sind für Tausende von Arbeitern neue Wohnungen beschafft worden. An der Spitze steht die Riesenstadt London, die bis 1888 für die Niederlegung ungesunder Quartiere bereits etwa 30 Millionen Mark verausgabt hatte und wo durch Vergebung an Baugesellschaften auf diesen Terrains für ca. 27,000 Menschen neue Wohnhäuser beschafft worden waren. Seit 1890 wuden wohl schon weitere 30 Millionen Mark für diese Zwecke verausgabt. Das imposanteste Projekt dieser Art ist das in der Boundary Street. Unweit dem Herzen Londons lag dort ein Stadttheil, dessen unbeschreibliche Beschaffenheit man sich nur noch

annähernd vorstellen kann, wenn man durch Eingeweihte in einige der in der Nähe jener Neubauten noch vorhandenen Gäßchen geführt wird, welche kaum breit genug sind, um zwei Personen das Nebeneinandergehen zu gestatten. An jener Stelle, wo heute, gruppirt um einen Spiel- und Musikplatz, an breiten Straßen stattliche, saubere vierstöckige Gebäude stehen, befand sich ein dichtes Netz enger, schmutziger Gassen, welche nie ein Polizist allein zu betreten wagte, ein berüchtigter Komplex von 730 der schmutzigsten Häuser, welche den schlimmsten Klassen der Bevölkerung elendes Unterkommen boten. Nun sind dort gesunde Wohnungen für 5500 Personen fertiggestellt, für deren Bedürfnisse durch Errichtung von Waschhäusern, Bäckereien, Läden 2c. gesorgt ist. Ferner hat die Gemeinde in verschiedenen Stadttheilen Herbergen errichtet; in einzelnen von ihnen finden einige Hundert alleinstehende Arbeiter für 50 Pfennig pro Tag gesonderten Schlaf- und gemeinsamen Tagesraum.

Das unter der Bezeichnung **Boundary Street Improvement Scheme** bekannte Unternehmen betraf ein Gebiet, das in den Kirchspielen von Shoreditch und Bethnalgreen gelegen, mehr als 6 ha maß und von nahezu 6000 Menschen bewohnt war. Hier standen einst elende zerfallene Blocks, durch dunkle Höfe und niedere Durchlasse von einander getrennt. Von den Mauern der Häuser war der Mörtel herabgebröckelt, die Fußböden waren verfault und voller Löcher, die Fenster und Thüren, soweit ihrer überhaupt noch vorhanden waren, ließen Regen, Kälte und Wind ungehindert herein. Vier Familien in Wohnungen von vier Zimmern, jedes derselben 8 Fuß in der Länge und Breite, waren keine Seltenheit. Die Sterblichkeitsziffer in diesem Gebiet war doppelt so hoch wie im übrigen London, und von je drei neugeborenen Kindern starb eines noch vor dem Beginn des ersten Jahres. Durch mehr als ein volles Jahrhundert war dieser Bezirk mit seinen zahlreichen unterirdischen Schlupfwinkeln der dunkelste Punkt in der Metropole und die beliebteste Zuflucht für Diebe und Missethäter jeder Art gewesen. Der Grafschaftsrath machte sich im Jahre 1891 an die Arbeit. In der Mitte des Ganzen erhebt sich jetzt eine schöne Gartenanlage, von der nach sieben Seiten gut gepflasterte Straßen von über 15 m Breite ausstrahlen. In 23 gewaltigen vier- bis fünfstöckigen Häuserblocks, um die die freie Luft ungehindert cirkuliert, sind 1069 Wohnungen vereinigt, die für 5524 Personen, d. i. für fast ebensoviele wie früher hier wohnten, Unterkunft bieten. Von diesen 1069 Wohnungen sind 15 einräumig, 541 zweiräumig, 400 dreiräumig und die übrigen vier- oder mehrräumig. 601 Wohnungen sind **self-contained dwellings**, d. h. ganz für sich abgeschlossen, während bei den übrigen das Closett bezw. das Closett und die Waschküche außerhalb der Wohnungssperre liegen. Aber auch die Mehrheit der letzteren besitzt ihre besondere, wenn auch getrennt gelegene Waschküche, während fast sämmtliche Wohnungen ein eigenes Closett zur Verfügung haben. Die Wohnzimmer in den zuerst errichteten Blocks messen 144 Quadratfuß (13,4 qm), die Schlafzimmer 96 Quadratfuß, (8,99 qm). In den neuen Gebäuden sind diese Ausmaße auf 160, bezw. 110 Quadratfuß erweitert. Die Bauten sind durchaus feuersicher; durch Anbringung von Gasöfen in den Wohnräumen wurde das Kochen in den letzteren ohne Nachtheile er-

möglicht, eine besondere Küche völlig erspart. Die Anlage enthält außerdem eine central gelegene Dampfwäscherei, entsprechende Badevorrichtungen, drei öffentliche Gärten, sowie besondere Klubräume für die Miethparteien. Die Miethzinse sind denen der Umgebung angepaßt. Einzimmerige Wohnungen kosten 3 sh 6 d, zweizimmerige regelmäßig 6 sh, dreizimmerige 8 sh, vierzimmerige 9 sh bis 9 sh 6 d die Woche." *)

Von den Kosten, welche die Stadt für den Erwerb dieser Grundstücke und der alten Gebäude sowie für den Abbruch ausgegeben hatte, (336,145 Pf. St.) ging jene Summe ab, die aus verkauften Ländereien erlöst wurden (83,557 Pf.), sowie der Marktwerth der dem Grafschaftsrath verbleibenden geräumten Grundstücke. Diese Restsumme betrug $^1/_4$ Million Pf. St. Nicht eingerechnet sind die Kosten für den Neubau der Wohnungen auf dem angekauften und frei gemachten Gelände. Diese Kosten werden von den Miethern verzinst und amortisiert. Die erstgenannte Summe aber, die Kosten für Ankauf und Niederlegung der alten Gebäude, fallen der Gesamtheit der Steuerzahler zur Last. Sie werden von diesen verzinst und in 60 Jahren getilgt.

Eine ganz neue Stadt, die 40,000 Einwohner beherbergen soll, will der Grafschaftsrath nun im Norden von London zur Unterkunft Minderbemittelter erbauen. Er hat einen Komplex von 225 Acres Land in Lordship-Lane, Tottenham, gekauft, das allerdings schon außerhalb des Weichbildes Londons liegt, aber durch Eisen- und Trambahnen gute Verbindungen mit der Stadt hat; die betreffenden Gesellschaften haben sich zur Lieferung billiger Wochenfahrkarten (1 Shilling) verpflichtet. Das Terrain ist hochgelegen und gesund Hier sollen nun nicht Wohnkasernen (block-buildings), sondern Einzel- oder Doppelhäuser mit Gärtchen erbaut werden. Inmitten dieser Stadt sollen große freie Plätze erhalten bleiben. Eine Volkshalle, Läden, Bureaux werden ebenfalls erbaut. Die Miethpreise für die Einzelhäuser sollen mit 6—9 Shilling wöchentlich bemessen werden und man glaubt, das 30 Millionen Mark erfordernde Projekt ohne Vermehrung der Gemeindesteuern durchführen zu können. Auch im Süden der Riesenstadt, in Norbury und in Tooting, gedenkt der Grafschaftsrath Wohnungen für 14—15000 Menschen neu zu bauen. Mit den bereits hergestellten und im Bau begriffenen Complexen würde der Grafschaftsrath nach Vollendung dieser neuen Pläne für rund 100,000 Menschen Wohnungen geschaffen haben.

Die Stadt Birmingham hatte bis etwa 1900 nicht weniger als 1867 Wohnhäuser gekauft, 1200 davon niedergerissen, die übrigen gesund gemacht, trocken und frei gelegt. Das Gelände der niedergerissenen Gebäude wurde auf lange Frist verpachtet, in der Hoffnung, daß Private dort Wohnhäuser errichten würden. Als dies nicht genügend geschah, baute die Stadt selbst. Besonders sorgte sie auch für die Taglöhner, welche durch die Beseitigung der alten Häuser vertrieben wurden und keine Unterkunft hatten. Von diesen Tag-

*) Oppenheimer, Wohnungsnoth ꝛc. in England, S. 83.

löhnerwohnungen erhebt die Stadt wöchentlich für das Zimmer 1 Sch. 6 dl., (ungefähr 1,5 M.) eine zweizimmerige Wohnung kostet wöchentlich 3 Sch. Dieser Miethzins deckt die Kosten des betreffenden städtischen Anlehens und tilgt es in 30 Jahren.

Andere Beispiele für den Eigenbau der Gemeinden sind die Städte Manchester und Liverpool. Besondere Schwierigkeiten erwuchsen hier dadurch, daß die Masse der armen Klassen in sogenannten back-to-back houses wohnt. Das sind schmale Häuser mit zwei Zimmern übereinander, von denen das untere direkt von der Straße aus zugänglich ist und auch als Küche dient, während das obere den Schlafraum bildet. Je zwei solcher Häuser sind mit dem Rücken aneinander gebaut (daher ihre Name), so daß die Räume nicht durchgelüftet werden können. Auch fehlt jede Abfuhreinrichtung und der Abort ist für mehrere Häuser gemeinsam. Nun wurden viele dieser Häuser niedergerissen, bei andern wurden die Hintergebäude abgetragen, die Straßen dadurch verbreitert und die Sackgassen beseitigt, so daß jetzt die Straßen sich durchlüften. Auch Liverpool hat alte, ungesunde Gebäude angekauft, sie freigemacht und neue, gesunde Arbeiterwohnungen errichtet. Vom Jahre 1890 an hat die Stadt nicht weniger als 4200 Häuser niedergerissen, breite Straßen und Plätze angelegt und die übrigen Gelände mit neuen, gesunden Wohnungen besetzt. Im Jahre 1899 hat der Gemeinderath für den gleichen Zweck wieder 50000 Pfd. Sterling zur Sanierung und Modernisierung der Arbeiterviertel bewilligt. Da es sich bei letzterem Projekt um die anderweitige Unterbringung von 3000 Personen handelt, so kostet die Person 16 Pfd. Die berüchtigten Slums werden so allmählich ganz beseitigt. Die Wohnungen, die vor 1890 unter dem alten Gesetze erbaut wurden, tragen nicht ganz $2^1/_2$ pCt., die neuen Gebäude $3^1/_3$ bis $4^1/_2$ pCt.

Solche großartige Gesundungswerke verursachen nicht nur eine außerordentliche Arbeit, sondern begegnen auch sonstigen Schwierigkeiten. Sehr häufig versagt die Einwohnerschaft der alten Pest- und Lasterhöhlen ihre Mitwirkung aus Furcht, künftig in der Nähe der Arbeit keine Wohnung mehr zu finden. Wegen der gleichen Befürchtung ist es oft selbst unter den schreiendsten Verhältnissen sehr schwer, die 4 oder gar 12 Beschwerdeführer zusammen zu bringen, die das Gesetz zum Einschreiten verlangt. Sehr lässig sind oft die Vertreter der Kirchspiele, bei denen die Interessen der Grund- und

Hausbesitzer noch allzustark überwiegen — ein Widerstand, der sich dann auf die ihnen entsprungenen Lokalbehörden fortpflanzt.

Auch die Stadt Glasgow hat in der Vernichtung alter Elends-Quartiere und ihrem Ersatz durch neue gesunde Wohnungen Großes geleistet. Zu diesem Zwecke hatte sie schon 1866 den City Improvement Trust geschaffen mit der Aufgabe, „Luft und Licht und wenn möglich ein wenig Sonnenschein in die traurigen Höfe und Wohnräume der inneren Stadt einzulassen, wo nicht weniger als 75,000 menschliche Wesen auf engem Raum beisammen wohnten, in einer Umgebung, die nach und nach zu einer moralischen und physischen Pestbeule, zu einer Gefahr und Schande für die Civilisation geworden war." In 28 Jahren seines Bestandes hat dieser Trust fast 2 Millionen Pfd. Sterling auf den Ankauf gesundheitswidrigen Eigenthums und auf Neubauten verwendet. Zuerst erwartete man, daß die Bürgerschaft selbst einschreiten und auf dem von dem Trust gesäuberten Boden verbesserte Wohnungen aufführen werde. Diese Hoffnung jedoch sollte sich nicht erfüllen. Nun ging der Trust im Jahre 1870 selbst daran, eine kleine Zahl ein- bis zweiräumiger Arbeiterwohnungen zu errichten, deren Jahreszins zwischen 5 Pfd. Sterl. 14 Schill. und 9 Pfund Sterl. 15 Schill. betrug. Auch hat die Stadt zur Regelung des Schlafgängerwesens städtische Logirhäuser geschaffen, von denen wir noch reden werden. Die Beschaffung billiger Wohnungen seitens der Stadt hielt sich im ganzen in engen Grenzen. Doch wurden für nahezu tausend arme Familien ein- und zweiräumige Wohnungen errichtet. Der Miethzins der billigsten Wohnungen der ersteren Art beträgt nicht mehr als 2 Schill. die Woche. Damit scheint der erste Schritt gethan, die breite Klasse der weniger als 20 Schill. wöchentlich verdienenden Taglöhner mit gesunden und für sie erschwinglichen Wohnungen zu versorgen. „Hat einmal die Stadtvertretung den Beweis für eine nutzbringende Verzinsung auch solcher Bauten erbracht, so läßt die Nachfolge privater Thätigkeit auch auf diesem Gebiete sich mit Grund erwarten." *)

In den ländlichen Bezirken hat das Gesetz von 1890 nur geringe Wirkung gezeigt. Es ist dafür zu schwerfällig und der Widerstand der Großgrundbesitzer, die ja den englischen Boden fast allein inne haben und dazu auch meist die Organe der lokalen Selbstverwaltung sind, zu mächtig. England hat bekanntlich fast keinen Bauern-

*) Oppenheimer, Wohnungsnoth ꝛc. in England, 1900, 66.

stand mehr, sondern nur Großgrundbesitzer und Landarbeiter. Diese selbst aber leben durchweg in traurigen Wohnungsverhältnissen. Der Haupterfolg des Gesetzes von 1890 bestand auf dem Lande darin, daß die Grundeigenthümer veranlaßt wurden, eine Anzahl neuer Häuschen zu bauen und so erhielten die Landarbeiter unmittelbar durch Schließung der alten Hütten und Erzwingung von Ausbesserungen etwas bessere Wohnungen, als zuvor.

Das Schlafgängerwesen. Auch in der Regelung des Schlafgängerwesens ist England vorangegangen. Es handelt sich hier um die öffentlichen Logierhäuser, Common Lodging houses.*) In diesen Häusern nächtigen die wirthschaftlich und sittlich am tiefsten stehenden Schichten der Bevölkerung, arbeitslose oder unregelmäßig beschäftigte Arbeiter, Berufsbettler, Trunkenbolde, Vagabunden, Verbrecher, Dirnen und Zuhälter, Männer und Frauen ohne Unterschied von Alter und Geschlecht und meist im gleichen Raume. London zählte 1888 circa 900 solcher Häuser, die zusammen 32,000 Insassen hatten, auf das Haus im Durchschnitt 35, manchmal aber mehrere hundert Personen. Der Schmutz und die Unreinlichkeit in diesen Häusern, die Gesellschaft, die sich dort bewegte, mußten meist in hohem Grade Abscheu erwecken; die Wirkung dieser Unterkunft wurde noch verschlimmert durch den sittlichen Tiefstand der Eigenthümer und Verwalter solcher Häuser. Die Städte wurden nun ermächtigt, unter ministerieller Genehmigung Ortsstatuten zu erlassen über Ordnung und Reinlichkeit in diesen Logierhäusern, über die Zahl der Personen in den Wohn- und Schlafräumen, über die Trennung der Geschlechter, über die Zufuhr von Wasser, Licht und Luft, Wegschaffung des Unraths, Aufstellung der Asch- und Abfallkästen, über die Aborte u. s. w. So wurden zunächst die schlimmsten Zustände beseitigt, was sich verbessern ließ, verbessert, die Erlaubniß zur Errichtung solcher Häuser mit größerer Vorsicht, schärferen Bedingungen und verstärkter polizeilicher und gesundheitlicher Aufsicht gegeben. Besonders werthvoll war

*) Die englische Wohnungsgesetzgebung unterscheidet 2 Arten von Wohnungen: solche für die Minderbemittelten, das sind die gewöhnlichen Miethwohnungen (Houses let in lodgings) und die öffentlichen Logierhäuser (common lodging-houses). Die erste Klasse umfaßt die Häuser, die von mehr als einer Familie gegen Wochenzins bewohnt werden, ohne daß Angehörige von mehr als einer Familie in einem Raume vereinigt sind. Die zweite Klasse umfaßt die Häuser, in welchen einander fremde, arme Personen für kürzere Zeit in demselben Raume untergebracht sind.

es, daß viele Städte eigene Musterlogierhäuser (modell Lodging houses) errichteten.

Die Stadt Glasgow hat bereits 7 solcher städtischen Logirhäuser erbaut, in welchen zusammen über 2400 Personen nächtigen können. Eines derselben ist für Frauen, die anderen sind für Männer. Der Luftraum ist für eine Person 11,5 Kubikmeter, der Preis für eine Nacht $3^1/_2$ bis $4^1/_2$ Pence (30—40 Pf.). Die Häuser sind nach dem Kabinensystem errichtet, so daß jeder Gast seinen eigen Schlafraum hat.

Eine günstige Folge jenes Vorgehens war, daß die alten und schlechten privaten Logirhäuser nach und nach in Verruf kamen und die private Unternehmungslust das städtische Vorbild nachahmte. Neuerdings hat Glasgow auch ein öffentliches Logierhaus für ganze Familien errichtet, das 160 Personen und deren Kindern Unterkunft gewährt. Dabei übernimmt die Anstalt auch die Pflege der Kinder während der Zeit, da die Arbeiter und besonders die Mütter auf Arbeit abwesend sind. Eine Wittwe mit einem Kinde zahlt wöchentlich 3 Schill. 2 d, eine Wittwe mit 4 Kindern 4 Schill., Wittwer zahlen 1 Schill. mehr; erwachsene Personen zahlen für das Frühstück $2^1/_2$ Pf., das Mittagessen 4 Pf.; ein Kind wird wöchentlich für 1 Schill. 10 Pf., zwei Kinder werden für 3 Schill. 2 Pf., drei Kinder für 4 Schilling verköstigt. Speisesaal, Kinderkrippen, Wasch- und Baderäume sind frei und doch wird die Anstalt sich verzinsen. Auch der Londoner Grafschaftsrath hat 1892 ein großes Logierhaus, ein municipal lodging house erbaut. Durch Errichtung eines großen Logirhauses in London hat sich Lord Rowton verdient gemacht. Das Londoner Rowton-house (eröffnet 1893 und jetzt im Besitze einer Aktiengesellschaft) und das Municipal-Lodging-house sind wohl die besteingerichteten Musterlogierhäuser der Erde. In beiden Häusern befinden sich außer den gut ausgestatteten Schlafräumen für 325 bezw. 470 Personen, von welchen jede in einem besonderen Kabinette für sich schläft, mächtige Küchen, Speise-, Erholungs- und Lesezimmer, Bibliothek, Wasch- und Badeeinrichtung u. s. w. Der Preis für Bett und Nacht ist 6 Pence (50 Pf.), die Verzinsung rund 4 pCt. In Liverpool suchen täglich ungefähr 14,000 Personen Unterkunft für die Nacht. Im Jahre 1900 wurde dort für diese Bedürfnisse nach dem Muster des Londoner Rowton-Hauses ein Haus, Revington-house genannt, errichtet für die Beherbergung lediger Männer. Das Haus enthält 500 getrennte Schlafräume (cubicles), zwei große Küchen, einen Lesesaal, einen Er-

holungssaal, Waschküchen, Badezimmer u. s. w. Die Miethe für eine Nacht wird mit 6 Pence berechnet. Selbstverständlich herrscht in all diesen Anstalten eine strenge Hausordnung mit festen Stunden zum Schließen der Anstalt, zum Aufstehen der Gäste, Verbot des Rauchens in den Zimmern, sowie des Lärmens und Schreiens. Alkoholgenuß ist meist untersagt. Trunkenbolde und Unruhestifter werden unnachsichtlich ausgewiesen. Sehr werthvoll für die Bewohner solcher Häuser ist auch der bessere Umgang, den sie hier finden, die geistige und gesellschaftliche Anregung in den Mußestunden, die Möglichkeit, vielfach eine kleine aber ausgewählte Bibliothek benutzen zu können, was alles mildernd auf die oft rohen Sitten einwirkt. Wenigstens ein Bruchtheil der alleinstehenden Arbeiter und Arbeiterinnen hat so eine billige, reinliche und gesunde Wohnung, ja vielleicht erst ein menschenwürdiges Dasein erhalten. Selbst bei den theueren Bodenpreisen der englischen Großstädte wird dabei noch eine genügende Verzinsung erzielt, während die Gegenleistung des Arbeiters im Verhältniß zu seinem Einkommen steht. Nur durch die Vereinigung vieler Räume in einem einzigen Hause ist es möglich, all diese Vorteile und Bequemlichkeiten zu so geringem Preise zu liefern. Vielfach wurden die Besitzer privater Logirhäuser dadurch zu wohlthätiger Nacheiferung und Verbesserung ihrer Einrichtungen angespornt.

Erleichterungen für den Erwerb von Kleinhäusern. Ein neueres englisches Gesetz (Small Dwellings Acquisition Act) von 1899 erleichtert den Erwerb von kleinen Wohnhäusern durch die Arbeiter, entsprechend dem Bestreben selbst der ärmsten ländlichen Familie in England, wenigstens im eigenen Hause zu wohnen. Das Gesetz ermächtigt die Lokalbehörden, Grafschaftsräthe und die Vertretungen der Distrikte von über 10,000 Einwohnern, Kauflustigen Geld zum Erwerbe eines solchen Hauses vorzuschießen. Der Höchstwerth des Hauses darf 300 Pfd. (6000 M.), der höchste Vorschuß $^4/_5$ dieses Werthes, also 240 Pfd. (4800 M.) nicht übersteigen. Die Tilgungsfrist ist längstens 30 Jahre. Die Gemeinde darf für das Darlehen nur $^1/_2$ pCt. mehr nehmen, als sie es selbst verzinsen muß. Solange die Schuld nicht getilgt ist, bleibt das Haus Eigenthum der Gemeinde. Der Darlehensnehmer muß das Haus innerhalb 6 Monaten beziehen und darf es nicht länger als 4 Monate im Jahre vermiethen.

Selbstverständlich muß das Haus gesundheitlich gut und auch sonst von Mißständen frei sein. Der Erwerber muß es selbst bewohnen und darf keine geistigen Getränke darin verkaufen. Zur Ueberwachung dieser Bedingungen hat die Behörde das Recht des freien Eintritts. Hält der Inhaber die Bestimmung nicht ein, so nimmt die Behörde ihm das Haus weg, läßt es versteigern oder nimmt es selbst in Besitz und vermiethet es. Die Vorschüsse an die Arbeiter, um solche Häuser zu kaufen, darf die Gemeinde aus Darlehen nehmen. Das Gesetz begrenzt diese Schuldsumme auf 1 Pfennig für das Pfund steuerbaren Werthes. Will der Käufer sein Haus vor Tilgung der Schuld verkaufen, so muß er die Zustimmung der Lokalbehörde einholen, die dem neuen Erwerber die gleichen Bedingungen auferlegt. Dieses Gesetz erleichtert den Arbeitern den Hauserwerb und damit vielfach das Aufsteigen in die besitzende Mittelklasse. Es wird aber verhältnißmäßig wenig angewendet. Viele Arbeiter können das letzte Fünftel des Kaufpreises nicht aufbringen, andere wollen sich wegen der wechselnden Arbeitsgelegenheit nicht binden und das Gesetz kommt daher meist den Kleingewerbetreibenden zu statten. Auch fehlen Bestimmungen über die dauernde Innehaltung der gesundheitlichen und sittlichen Ansprüche, wenn das Haus einmal bezahlt ist.

Die Thätigkeit der reinen Selbsthilfe. Die Baugenossenschaften von Arbeitern sind in England schon sehr alt. Bereits bei Beginn der neueren Industrie, im 17. Jahrhundert, thaten sich Arbeiter zusammen, um durch regelmäßige Spareinlagen sich Häuser zu bauen oder zu erwerben: Building Societies. Vielfach stehen sie in Verbindung mit den Unterstützungsgesellschaften, den friendly Societies. Die erste gesetzliche Regelung dieser Baugenossenschaften geschah i. J. 1836, die letzte 1894. Die Haftpflicht ist meist auf die Geschäftsantheile beschränkt, der Anspruch der Genossen auf den Erwerb oder den Bezug eines Hauses wird meist durch das Loos geregelt. Theilweise haben sich diese Vereine zu Real-Creditbanken der besser gestellten Arbeiter und des kleinen Mittelstandes ausgewachsen, indem sie auf die eingezahlten Geschäftsantheile Vorschüsse geben und Geld leihen. Eine andere Form solcher Gesellschaften nennt sich Land and building Societies. Auch sie verbinden das corporative Prinzip mit der Verloosung, sammeln regelmäßig kleine Anzahlungen ihrer Mitglieder, kaufen große Grundstücke (estates), parzellieren sie, bauen Häuser darauf

und verlosen sie als Prämie unter die Mitglieder. Der Hausbau geschieht als Großunternehmung mit allen Vortheilen derselben. Ehe das Wahlrecht allgemein war, wurden solche Gesellschaften vielfach von den politischen Parteien gegründet, um durch Schaffung zahlreicher Grundbesitzer, die als solche dann das Wahlrecht zum Parlamente hatten, die Macht der Partei zu stärken. Im Allgemeinen aber hat sich diese Art von Baugesellschaften wenig verbreitet. Auch die erstere Art hat sich nur im eigentlichen England entfaltet, in Schottland wenig, in Irland fast gar nicht.

Auf dem Gebiete des gemeinnützigen Wohnungsbaues haben in England auch die Consumvereine, die sehr stark verbreitet sind, vieles geleistet, indem sie ihre Erübrigungen und die Spareinlagen der Mitglieder hiefür verwendeten. Diese Spareinlagen werden vielfach auf indirektem Wege durch Rabatte an Consumbezügen erworben. Bis jetzt haben 224 englische Consumvereine 24000 Häuser erbaut mit einem Gesammtaufwand von 104 Millionen Mark. Dazu haben sie ihren Mitgliedern vielfach hypothekarische Vorschüsse zum Erwerbe von Häusern gegeben.

Wenn auch diese Vereinigungen viel Gutes wirken und im Laufe der Zeit vielen Tausenden von Arbeitern eine eigene gesunde Wohnung verschafft haben, so hat doch in ihrem Geburtsland die reine Selbsthilfe ebenso wenig einen nennenswerthen Einfluß auf die Lösung der Frage geäußert, wie in Deutschland.

Kapitalistische Baugesellschaften und Stiftungen. England zeichnet sich nicht bloß durch umfassende Wirksamkeit der Gemeinden in Vernichtung schlechter und Erbauung gesunder Wohnungen aus, sondern auch durch eine großartige Thätigkeit Privater auf diesem Gebiete. Wenn Gemeinden wie London, Birmingham, Manchester, Glasgow u. a. große Häuser und selbst ganze Stadttheile bauen und vermiethen, so geschieht dies hauptsächlich, um die Privatthätigkeit zur Errichtung billiger und gesunder Wohnungen anzuregen. Daher stellt die Stadt auch die Miethpreise so, daß die landesübliche Verzinsung erübrigt. An sich schon wäre es ein unhaltbares Unternehmen, die Wohnungen für die große Menge der Bevölkerung unter den Selbstkosten abzugeben. Ein noch größerer Schaden würde aber dadurch entstehen, daß das Privatkapital von der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses verdrängt würde. Schafft die Gemeinde inbezug auf Bau und Ausstattung der Wohnungen einen

festen Maßstab, wie ihn die Bedürfnisse der Gesundheit und Sittlichkeit verlangen, so veranlaßt sie dadurch die Privaten, diesen Maßstab ebenfalls einzuhalten. Durch wirthschaftliche Bemessung der Miethe aber hält sie den Privaten die Möglichkeit offen, hiebei auch ihren Nutzen zu finden, allerdings nicht mehr, wie früher so häufig, durch wucherische Ausbeutung des Bedürfnisses der Minderbemittelten, sondern in gesetzlich und sittlich berechtigter Weise. Nachdem einmal unzweideutig gezeigt war, daß die Errichtung von Arbeiterwohnungen eine gute und sichere Verzinsung gewährt, haben große Privatgesellschaften derartige Bauten in die Hand genommen.*) Der Versuch, die Häuser auf 99 Jahre zu verpachten, hat sich nicht bewährt. Bei so langer Frist mußten die Pächter wechseln und dies geschah häufig unter der Form des Verkaufs. Auch hatte man die Seßhaftigkeit selbst der gut bezahlten Arbeiter überschätzt. Wenn ein Miether seinen Platz wechselte, so gab er das gepachtete Haus gegen Bezahlung einem andern, was bei der großen Nachfrage, in welcher gerade diese Wohnungen standen, ein gutes Geschäft war. Diese Mittelpersonen verpachteten das Haus in spekulativer Weise, die Folge war Ueberfüllung und Verderb der Wohnungen, so daß der gute Ruf der Anlage und ihre erziehliche und sittliche Wirkung auf die Arbeiterschaft Noth litt. Die Baugesellschaft hatte durch die lange Dauer der Verpachtung die Oberaufsicht zu sehr aus der Hand gegeben, sie kehrte daher wieder zum System der einfachen Vermiethung zurück, wobei sie im Interesse der Miether die Einhaltung der gesundheitlichen und sittlichen Bedingungen strenger überwachen kann.

Auf dem Lande und in den Kleinstädten baut man in der Regel Einfamilienhäuser (cottages) mit einem Vorgärtchen. In den Städten dauerte es lange Zeit, bis man sich wenigstens theilweise von der Miethkaserne (associated dwelling) ablöste und überhaupt inbezug auf Herstellung der Pläne, Ausführung des Baues und Hausverwaltung genügend Erfahrungen gesammelt hatte. Wenn nicht die Bodenpreise es gerade verbieten, baut man jetzt selbst in den innern Stadttheilen jeder Familie eine Wohnung für sich. Dies geschieht durch das self contained house. Es kostet allerdings 18 bis 25 Prozent mehr wie die Miethkaserne, aber in dem cottage-flat hat man die Form gefunden, um einer größeren Anzahl von Familien für sich ab-

*) Einen Ueberblick über diese Gesellschaften gibt Oppenheimer „Wohnungsnoth ꝛc. in England" S. 106 ff.

geschlossene Wohnungen zu errichten und doch durch Aufsetzung von 1 oder 2 Stockwerken, jedoch mit gesonderten Treppenhäusern, den Boden wirthschaftlich auszunützen. Besonders sparsam wird die Verwaltung geführt. Die Ueberwachung der Hausordnung, die Einziehung der Miethpreise und die untergeordneten Angelegenheiten der Hausverwaltung werden kostenlos durch einige Miether besorgt. Besonders viel wird gespart, wenn die Verwaltung mit Strenge darauf sieht, daß die Miether verdorbene oder verlorene Gegenstände auf ihre Kosten ersetzen müssen. Sie werden dadurch zur sorgsamen Pflege der Wohnung veranlaßt. Die wöchentliche Einsammlung des Miethzinses nöthigt den Arbeiter, seine Bedürfnisse rechnerisch einzutheilen. Die Vortheile solcher Wohnungen sind für ihn so groß, daß er sich leicht dieser kleinen Nöthigung sowie den andern Obliegenheiten des Hausmiethers unterwirft; denn für jeden, der sich dieser Vortheile persönlich unwürdig zeigt, sind genug andere Bewerber zur Stelle. Diese Gesellschaften haben bewiesen

„daß die private Initiative im Stande war, einer nach Abertausenden zählenden Arbeiterschaft gesundheitlich einwandfreie Wohnungen zu errichten, die nicht bloß für den qualifizirten Arbeiter, sondern auch für den regelmäßig beschäftigten und mit ungefähr 20 Shilling pro Woche entlohnten Taglöhner erschwinglich sind; daß diese Arbeiterwohnungen dem privaten Kapital eine Verzinsung von 4 bis $4^1/_2$ und 5 oder noch mehr Prozent gewähren und demnach nicht bloß eine hervorragende sichere, sondern auch eine bei den englischen Geldverhältnissen sehr gewinnbringende Anlage bedeuten.

„Für den Arbeiter selbst sind die Vortheile unverkennbar, die die Wohnungen dieser privaten Gesellschaften bieten. Er hört auf, das Ausbeutungsobjekt ür jene Sorte von Hausbesitzern abzugeben, die ihm den letzten Heller, den er zu verdienen vermag, erbarmungslos auspressen, um ihn dafür in dunkeln und feuchten Räumen, an deren Ausbesserung niemals gedacht wird, verkommen zu lassen und ihn, sobald seine Familie wächst oder ein anderer mehr zu zahlen verspricht, rücksichtslos auf die Straße zu setzen. Er sieht sich einer Verwaltung gegenüber, die, so hartnäckig sie auf pünktlicher Bezahlung der Miethe, wie auf ihren übrigen Rechten besteht, doch für die Bedürfnisse seines leiblichen und sittlichen Wohles Verständniß besitzt und ihm die Möglichkeit gibt, seine Kinder zu gesunden und ehrlichen Menschen zu erziehen. Freilich werden manche Beschränkungen hart empfunden, die das Bewohnen solcher Gesellschaftsgebäude auferlegt. Die Aufnahme von Logiergästen wie jede Aftervermiethung ist grundsätzlich verboten. So vermag der Miether nicht wie bisher den Miethzins auf andere abzuwälzen, er muß, um ihn pünktlich aufzubringen, regelmäßig zur Arbeit gehen. Die Anzahl der Personen, die ein Zimmer bewohnen, ist, um jede Ueberfüllung zu vermeiden, beschränkt, ein gewisses Maß von Ordnung und Reinlichkeit wird unnachsichtlich von jedem gefordert. Aber der Arbeiter lernt auch einsehen, daß Beschränkungen solcher Art nicht bloß im Interesse der Gesammtheit liegen, sondern gar bald auch auf seinen persönlichen Vortheil hinaus laufen müssen. Er vernimmt nicht bloß in den Versammlungen seiner Genossen, daß die verbesserte Wohn- und Lebensart ihm viele Krankheitstage

während des Jahres erspare, ihm eine längere Lebensdauer, seinen Kindern ein verbessertes Dasein in Aussicht stelle, er hört und sieht täglich am nächsten Nachbar, mit dem ihn Abends die gesellige Unterhaltung vereinigt, wohin verbesserte Lebensbedingungen zu führen vermögen. Er sieht, wie dieser, der schon mehrere Jahre im Hause lebt, seine Wohnung den vermehrten Bedürfnissen entsprechend etwas weiter auszudehnen vermochte und doch am Ende jeden Jahres seine kleinen Ersparnisse aufzuweisen hat. Er lernt das neue Behagen schätzen, am Abend mit Weib und Kindern in einem reinlichen Raume, der ihnen allein gehört, von der Arbeit auszuraften und ungestört der Nachtruhe pflegen zu dürfen. Die Anziehungskraft des public house (Wirthshauses) wird in dem Maße geringer, in dem das eigene Heim ihm vertrauter wird. Die Kinder, für die bisher die Straße nicht nur der gewohnte, sondern thatsächlich häufig der empfehlenswerteste Aufenthalt war, da sie dort wenigstens frischere Luft und etwas Sonnenlicht, das sie in den Wohnungen stets vermissen mußten, genossen, erfreuen sich nun mit ihren Gespielen auf den großen freien Höfen der Anlagen, wo sie unter der Aufsicht der Mutter sind. Auch ist die öffentliche Schule nahe, und es bedeutet keinerlei Opfer mehr für die Eltern, sie regelmäßig dahin zu senden. Der beste Beweis für die Werthschätzung, deren sich die Gebäude jener Gesellschaften seitens der Arbeiterbevölkerung erfreuen, ist der Umstand, daß leerstehende Wohnungen in diesen eine Seltenheit sind."*)

Noch sind einige Stiftungen zu erwähnen, welche Arbeiterwohnungen erbauen. Am bekanntesten ist die des Bankiers Peabody. Ein geborener Amerikaner († 1869), erwarb er in London ein ungeheures Vermögen und machte damit sowohl in seiner Heimath wie in London große Stiftungen für Arbeiterhäuser. Das Vermächtniß betrug für London 10 Millionen Mark. Die Stiftung — Peaboy Trust — umfaßt jetzt ein Gesammtvermögen von 24 Millionen. In verschiedenen Stadttheilen Londons stehen im ganzen 24 Blocks (Peabody Buildings) mit 5121 getrennten Wohnungen und, abgesehen von den Nebenräumen, 11637 Zimmern. Von den Wohnungen sind 841 einzimmerig, 2412 (47 pCt.) zwei-, 1167 drei- und 100 vierzimmerig. In diesen Räumen wohnen ca. 20,000 Menschen. Der durchschnittliche Wochenverdienst eines in den Gebäuden untergebrachten Familienvaters ist 1 Pfd. 3 Schill. 1 Pf., die Durchschnittsmiethe einer Wohnung 4 Schill. $9^3/_4$ Pf., also etwas über $^1/_5$ des Wochenverdienstes, die eines Zimmers 2 Schill. 2 Pf. in der Woche. Dabei ist die freie Benützung des Wassers, der Badezimmer und Wäscherei inbegriffen. Wenn auch die Wohnungsdichtigkeit zwölfmal so groß ist wie die des übrigen London, so ist die Sterblichkeitsziffer 14,7 pro 1000, d. h. 4 $^0/_{00}$ geringer als in der übrigen Stadt. Die Kindersterblichkeit bleibt gar um 52 $^0/_{00}$ hinter der allgemeinen Zahl Londons

*) Oppenheimer, Wohnungselend ꝛc. in England S. 113.

zurück. Die Miethpreise sind so gestellt, daß die Stiftung wachsen und immer neue Wohnungen für die Minderbemittelten errichten kann. Eine andere größere Stiftung, die in London Arbeiterwohnungen baut, ist der Guinneß-Trust.

Wirksamkeit der Nächstenliebe. Neben den Stiftungen und Baugenossenschaften ist auch die Privatwohlthätigkeit in London bestrebt, die Wohnungsnoth zu lindern. Die christliche Nächstenliebe der verschiedenen Confessionen und Denominationen ist ununterbrochen in Thätigkeit, doch wird nur wenig von dem Heldenmuthe gesprochen, der hier geübt wird. In den letzten Jahren ist die Heilsarmee sehr thätig. Sie will dem Arbeitslosen und Elenden Nahrung, Kleidung, Unterkunft und alsdann Arbeit verschaffen, die für ihn paßt; wenn er sich in diese eingelebt hat, soll ihm Gelegenheit gegeben werden, selbständig im Leben weiterzukommen. Junge Frauen und Mädchen in der Tracht der Heilsarmee begeben sich in die Wohnungen, trotz aller Beleidigungen und Gefahren, denen sie ausgesetzt sind. Sie pflegen die kranke Frau, sie bringen den Kindern zu essen, sie reinigen die Wohnung und machen sie so freundlich, wie nur möglich. Sie richten auch den Mann auf, veranlassen ihn zur Einkehr in sich selbst, und die Heilsarmee verschafft ihm Arbeit. Zwar werden noch immer ihre Sendboten beschimpft und verspottet, von den Fenstern aus mit Unrath beworfen, aber sie kämpfen doch ihren Kampf und wer von den Armen in Noth ist, sucht und findet Hilfe jeder Art, Obdach, Nahrung und Arbeit bei der Heilsarmee. Dieselbe Verbindung von sittlicher und wirthschaftlicher Hebung, wie sie ja allein richtig ist, hat auch Oktavia Hill zur Grundlage ihrer Thätigkeit gemacht. Als einfache Lehrerin begann sie 1864 ihr Werk, als noch jede wirksame Hilfe der Gesetzgebung fehlte. Sie nahm sich der Verwahrlosten an, besuchte die Wohnungen, um im Auftrag der Hauseigenthümer den Miethzins wöchentlich zu erheben, knüpfte dadurch persönliche Beziehungen mit den Miethern an, erwarb ihr Vertrauen und begann dann auf sie einzuwirken. Später baute sie selbst mit Geldern, die sie zumeist lieh, einige kleinere Häuser und dehnte ihr Werk immer weiter aus. Den Miethern ist sie Freundin und Erzieherin, sie verlangt Ordnung, Ruhe und Reinlichkeit in der Wohnung. Wer sich nicht fügt, wird ausgewiesen. Für jedes Zimmer wird jährlich eine bestimmte Summe zur Ausbesserung angesetzt. Wird sie nicht verbraucht, so kann der Miether nach seinem Wunsche damit die Wohnung

verbessern. Sowohl durch dieses Verfahren wie durch die Strenge, mit der Oktavia Hill auf Innehaltung einer guten Hausordnung sieht, aber auch durch die Güte, mit der sie sich den Armen widmet, hat sie die Rohheit und Rücksichtslosigkeit, in der die Miether meist aufgewachsen und zu leben gewohnt waren, gehoben. Auch sie geht von dem Grundsatze aus, daß die Miether gesunde und billige Wohnungen, aber keine Almosen, die leicht demoralisiern, erhalten, also die Wohnungen entsprechend bezahlen sollen. Oktavia Hill hält den Miethpreis auf etwa 1,5—2,75 M., während er sonst für die meist schlechten Wohnungen 2,5—3 M. ist. Dabei verzinsen sich die Häuser noch zu etwa 4 pCt., ein Ergebniß, das wesentlich dem Mangel an Mittelspersonen, der Pflege der Wohnungen durch die Miether und der pünktlichen Einhaltung der Zinszahlung zu danken ist. Viele Grundbesitzer und Privatgesellschaften haben Oktavia Hill die Verwaltung ihrer Häuser übertragen und sie hat einen ganzen Stab von Helferinnen herangezogen, die opferfreudig an ihrem Werke mitarbeiten.

Was vermag aber das alles gegen die ungeheure Noth und das Massenelend in England! Die Stadt London hat bis jetzt ungefähr 60 Millionen zur Linderung der Wohnungsnoth ausgegeben. Die Privatthätigkeit dürfte die gleiche Summe verwendet haben, und doch sind mit diesem Gelde erst etwa 120,000 Personen menschenwürdig untergebracht — ein Tropfen Wasser in das Meer gegossen gegenüber den 6 bis 7 Millionen Einwohnern der Riesenstadt. Was bis jetzt erreicht wurde, kann also nur als Anfang einer noch ausgedehnteren planmäßigen Bekämpfung des Massenpauperismus im Wohnungswesen betrachtet werden.

Die Wohnungsfrage in Deutschland bei den Regierungen und Parteien.

Mittelalterliche Wohnungszustände. Soweit die Wohnungsfrage ihre Haupturſache in der Zuſammendrängung zahlreicher Menſchen auf engem Raum bei mangelnder ſozialer Fürſorge hat, beſtand ſie ſchon im Alterthum und Mittelalter. Im Alterthum kümmerte ſich aber Niemand um die Lage des verachteten und beſitzloſen Volkes, das Mittelalter erzeugte wohl eine ſoziale Geſetzgebung, aber der Mangel jeglichen Landfriedens verhinderte ihre Ausdehnung, ſo weit dieſe nöthig geweſen wäre, auf das Wohnweſen. Die adeligen Grundherrſchaften lagen in ſtändiger Fehde wegen Landerwerbes und die Mauern der Städte waren meiſt der einzige Schutz des Landfriedens. Zur Stadterweiterung mußte aber der ſichernde Mauerring vorgeſchoben werden und weil das nicht häufig geſchehen konnte, ſo rückte man daher enger zuſammen und baute in die Höhe. So erwuchſen Zuſtände, die wir heute noch theilweiſe in den alten Theilen unſerer Städte ſehen. Die Straßen waren enge, die Höfe, anfangs groß und geräumig, wurden immer mehr verkleinert oder ganz überbaut, die Häuſer hatten vielfach weder genügend Luft noch Licht. Dadurch, daß jede Familie in der Regel für ſich im eigenen, wenn auch oft ſchmalen und engen Hauſe wohnte, waren aber Sittlichkeit und Geſundheit weniger gefährdet als im Maſſenmiethhauſe. Dieſes war faſt unbekannt. Die Gebundenheit der ſozialen und gewerblichen Verhältniſſe, verbunden mit der Unkenntniß der Maſchinen-Technik, verhinderte das Anſchwellen der Städte und damit die Bildung eines Maſſenproletariats. Die breite Maſſe der Bevölkerung bildeten die zünftigen Handwerker, denen die ſtaatliche Geſetzgebung Nahrungsſchutz und damit eine ſichere Exiſtenz gewährte. Mit der Großinduſtrie war auch das Schlafgängerweſen als ſoziale Maſſenerſcheinung noch unbekannt. Die Stadt Frankfurt a. M. z. B. zählte noch 1813 nach

der damals aufgenommenen Statistik nur 335 Taglöhner. Trotzdem waren aus den oben erwähnten Ursachen die Gesundheitsverhältnisse der Häuser und der Städte im Mittelalter sehr ungünstig. Die Straßen waren meist noch ungepflastert, die Leichen der Hausthiere wurden vielfach unter dem Straßenboden eingescharrt, es fehlte häufig an gesundem Trinkwasser, noch mehr aber fehlte die regelmäßige Abfuhr der Haus- und Tagwasser, besonders aber der Abfallstoffe aller Art, was die Brunnen verschlechterte. Die Folge dieser Verhältnisse waren die massenhaften Züge verheerender Seuchen. Dazu kamen häufige große Brände, weil Heiz- und Löscheinrichtungen sehr mangelhaft waren. Wohl finden wir auch im Mittelalter Anläufe zu einer Gesundheitsgesetzgebung, aber sie blieb Stückwerk und litt besonders an dem Mangel richtiger, auf exakter Forschung ruhender Naturkenntniß.

Die Wohnungsfrage in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Ende des 15. Jahrhunderts brach das römische Recht durch, die Religionskämpfe folgten und in engem Zusammenhang mit diesen beiden Erscheinungen siegte der fürstliche Absolutismus. Er theilte seine Herrschaft mit dem Adel, das Volk galt nichts mehr, Besitz und Herrschaft hatten wieder, wie im heidnischen Alterthum, eine absolutistische Stellung erhalten. Der Liberalismus hat dann im 18. und besonders im 19. Jahrhundert den Regierungen das uralte Recht der Völker auf Vertretung wieder abgerungen. Gleichzeitig begann mit dem Entstehen und Wachsthum der neueren Industrie die Wohnungsfrage aufzutauchen. Rodbertus und Andere haben sich damals schon mit ihr beschäftigt, am meisten that das der conservative Sozialpolitiker V. A. Huber und zwar schon in den dreißiger Jahren. Sein Blick war durch Reisen und längeren Aufenthalt besonders in England und Frankreich geschärft, dort hatte er das Wohnungs-Elend gesehen und es auch für Deutschland vorausgeahnt. Er machte bereits auf die ungenügende Zahl der Kleinwohnungen aufmerksam, auf ihre schlechte Beschaffenheit, auf ihre Gefahren für Gesundheit und Sittlichkeit. In der Schrift „Ueber die geeignetsten Maßregeln zur Abhilfe der Wohnungsnoth" kam Huber zu dem Schlusse, daß die Obrigkeit in gleicher Weise wie sie bei Ueberwachung des Markt- und anderen Verkehres das Publikum vor gemeinschädlichen, giftigen oder verdorbenen Substanzen zu bewahren habe, auch verpflichtet sei, die Vermiethung und Benützung gesundheitsgefährlicher Wohnungen zu verbieten, in

welchen die leibliche und sittliche Wohlfahrt, zumal der unmündigen Kinder, vergiftet wird. Eingehend behandelte er die Frage 1861 in seiner „Concordia". Wie er sich damals bemühte, in der conservativen Partei Verständniß für das von der liberalen Partei so eifrig gepflegte Genossenschaftswesen zu wecken, so suchte er auch die Beziehungen zwischen Arbeitsherren und Arbeitern auf Grund der Gemeinsamkeit ihrer Interessen als latente Genossenschaft zu betrachten. Diese latente Genossenschaft, welche das Wesen, aber nicht die Form der Genossenschaft habe, empfahl er auch für die Lösung der Wohnungsfrage in der Großindustrie durch Wohnungsfürsorge der Fabrikanten für ihre Arbeiter. Die nicht stabilen Arbeiter sollten sich zu genossenschaftlicher Selbsthilfe zusammenschließen und Aktienbaugesellschaften sollten für Volkswohnungen sorgen.*) Seine Gedanken faßte Huber dann wie folgt zusammen:

Die Wohnungszustände der kleinen Leute sind bereits jetzt eines der größten sozialen Uebel und werden es immer mehr werden, wenn nicht baldigste Abhilfe in großem Maßstabe kommt. Die Ursache des Uebels liegt wesentlich in dem Darniederliegen der Bauindustrie, die einzige Abhilfe des Uebels daher in einer Reform dieser Industrie. Das Mittel hiezu ist die Schaffung einer Concurrenz mit wohlthätiger Einwirkung auf die Produzenten, Consumenten und Vermiether der Wohnungen. Eine solche wohlthätige Concurrenz erfordert keine eigentlichen Opfer, sondern nur ein Kapital, das aber hypothekarisch gesichert ist und sich mit 4 bis 6 pCt. verzinsen wird. Daher sollten zunächst die großen Arbeitgeber in Bezug auf ihre Arbeiter vorgehen, besonders aber sollten sich Baugesellschaften bilden „in vereinter Thätigkeit freier individueller Kräfte zur Erfüllung der jedem Einzelnen und der Gesellschaft überhaupt obliegenden sozialen Pflichten zur Sühnung der schweren Mitschuld aller an der Wohnungsnoth." Auch sollten die arbeitenden Klassen zu Baugenossenschaften zusammentreten. Das Privatkapital aber sollte gerade so gut wie in Eisenbahnen, seine Anlage in Aktien von Baugesellschaften suchen und diese sollten durch kleine Beträge den Minderbemittelten zugänglich gemacht werden. „Das einzige wirkliche Hinderniß einer dem Bedürfniß genügenden Entwicklung jener Concurrenz ist der Mangel an richtiger Einsicht und tüchtiger Gesinnung bei der großen Mehrzahl der Wohlhabenderen und Gebildeteren, die ungenügende Vorbereitung der öffentlichen Meinung zu dieser Aufgabe." Auch der Staat habe die Verpflichtung, durch Gesetzgebung und Verwaltung die Wohnungsreform zu fördern, besonders auch Gelder dazu zu zeichnen. Als Arbeitgeber aber haben Staat und Gemeinde auch für ihre Arbeiter zu sorgen.**)

Den Hauptwerth legte Huber auf die freie Concurrenz im Baugewerbe und auf deren Entfesselung durch breite Organisation des Kleinwohnungsbaues mittelst einer sittlichen Erhebung der öffentlichen

*) „Concordia" 1861, Heft 1, S. 55, 56, Heft 3, S. 23.

**) „Concordia" 1861, Heft 3, S. 47.

Meinung und besonders der besitzenden Klassen. Aber auch in dieser Hinsicht, wie in so mancher anderen, hat sich Huber schwer getäuscht. Die Zeit war zu einer breiteren Inangriffnahme der Frage noch nicht reif, die höheren und besitzenden Stände waren einer umfassenden Opferwilligkeit abgeneigt, meist auch ohne jedes Verständniß für die hohe und besonders auch sittliche Bedeutung der Frage, der Hauptgrund aber, warum auch Hubers Stimme verhallte, lag in der Zeitströmung. Diese wurde immer mehr vom Liberalismus beherrscht und wandte sich daher mit wachsender Schärfe gegen jede Einmischung von Staat und Gemeinde in die wirthschaftlichen Zustände. Huber selbst hat dieser Strömung allzustarke Zugeständnisse gemacht, indem er die Selbsthilfe und die erlösende Macht der freien Conkurrenz zu einseitig betonte und die Aufgabe der öffentlichen Gewalt in der oben wiedergegebenen Zusammenfassung seiner Ansichten zu dürftig andeutete.

Die Wohnungspolitik des jungen Liberalismus — laissez faire. Mit dem allmäligen Einflusse auf die Regierungen, wie es besonders durch die Bewegung von 1848/49 gekommen war, erlangte der Liberalismus immer mehr die Herrschaft auf dem wirthschaftlichen und sozialpolitischen Gebiete. Immer mehr wurden Regierungen und der öffentliche Geist von dem Grundgedanken beherrscht, daß Staat und Gemeinde, Gesetzgebung und Verwaltung überhaupt keine aktive Wirthschaftspolitik zu treiben hätten. Fußend auf Adam Smith und seinen französischen Anhängern Say, Bastiat u. s. w. lehrte und verlangte der Liberalismus: die beste Wirthschaftspolitik für Staat und Gemeinde sei, keine Wirthschaftspolitik zu haben, alles gehen zu lassen — laissez faire, laissez aller — und alles „dem freien Spiel der Kräfte", der „natürlichen Entwicklung", zu überlassen. Die Gesetzgebung müsse nur alle Schranken, welche sich diesem freien Spiel der Kräfte entgegenstellen, besonders auch die corporative Organisation der produktiven Stände beseitigen und sich dann auf die Erhaltung der äußeren Ordnung beschränken. Für den Staat gebe es weder eine Arbeiter-, noch eine Wohnungsfrage, denn die menschliche Arbeit und die Wohnungen seien ebenfalls blos Waaren. Die freie Concurrenz und das Privat-Interesse der Einzelnen würden wie überall, so auch auf diesen Gebieten die besten wirthschaftlichen Zustände und damit allgemeines Glück herbeiführen. Der Weg zur Abhilfe von Mißständen sei die wirthschaftliche Selbsthilfe, aber nicht die corporative, sondern die genossenschaftliche, wie sie Schultze-Delitzsch und

die preußische Fortschrittspartei besonders in den 60er Jahren des 19. Jahrhunderts als Allheilmittel mit großem Lärm anpriesen. Das war die wirthschaftliche Auffassung des Liberalismus, die sog. Manchesterlehre. Unter ihrem beherrschenden Einflusse hat der Centralverein für das Wohl der arbeitenden Classen 1865 in seiner Zeitschrift „Arbeiterfreund", haben besonders die regelmäßigen Congresse der deutschen Volkswirthe, haben ferner die verschiedenen deutschen Genossenschaftstage unter Führung von Schultze-Delitzsch, Parisius und Anderen, wie die soziale Frage, so auch die Wohnungsfrage behandelt. In diesem Sinne schrieb Lette seine kleine Schrift*) über die Wohnungsfrage. Lette erkannte die grundlegende Bedeutung dieser Frage für Familienleben, Sitte und Humanität, verlangte, wie die ganze Richtung, ihre Lösung durch genossenschaftlichen Wohnungsbau mit Uebergang der Häuser in das Privateigenthum der Arbeiter, jedoch ausschließlich auf dem Boden des freien Spiels der Kräfte ohne staatliche Mit- oder Einwirkung. Diese Richtung erwartete (wie auch Lette S. 30) das Heil noch von der Freigebung des Baugewerbes, von der Herstellung der vollen Gewerbe- und Arbeitsfreiheit und auf diesem Boden durch die reine Selbsthilfe.

Die Manchesterlehre beherrschte bereits in den 60er Jahren des 19. Jahrhunderts die Schulen, die Presse, die öffentliche Meinung und kam ganz zur Herrschaft, als Fürst Bismarck 1870 die Wirthschaftspolitik des Deutschen Reiches ganz dem Liberalismus überließ. Gleichzeitig concentrirten Fürst Bismarck und die herrschenden Parteien ihre ganze Kraft auf den erbitterten Kampf gegen die katholische Kirche („Culturkampf") und Hand in Hand mit diesem Kampfe — geistig mit ihm enge verwachsen — ging die volle Entfesselung des Kapitalismus. Durch den Wegfall aller früheren Beschränkungen im Erwerbsleben, durch die Einführung von Gewerbefreiheit und Freizügigkeit, durch die großartige Entfaltung der Industrie erhielt die Großstadtbildung damals neue mächtige Antriebe. Ungeheure Aufgaben traten an die Stadtverwaltungen und Staatsregierungen heran. Wo früher Tausende in kleinbürgerlicher Sonderexistenz gelebt, wollten jetzt Zehntausende, die von gemeinsamer Lohnarbeit lebten, Platz finden, die Straßen und Häuser wuchsen fast über Nacht aus dem Boden,

*) Lette, „Die Wohnungsfrage" in der Sammlung gemeinverständlicher Vorträge von Virchow und Holtzendorff, Heft 4, 2. Auflage. 1871.

Bebauungspläne sollten gefertigt und Wasserleitungen eingerichtet, große Entwässerungen angelegt, die Abfuhr der Fäkalstoffe geregelt, Schul- und Krankenhäuser, Schlachthäuser und Markthallen erbaut, das Verkehrswesen in dem stets wachsenden Weichbilde fortschreitend neu gestaltet, eine öffentliche Gesundheitspflege eingerichtet werden u. s. w. — kurz eine Ueberfülle von Aufgaben, hinter welchen Wissenschaft und Praxis nicht nur deßwegen nachhinkten, weil die Entwicklung sich vielfach zu rasch vollzog, sondern noch mehr, weil die politisch und wissenschaftlich herrschende Partei mit der Behauptung unfehlbarer Weisheit immer wieder verkündete: die einzig richtige Wirthschaftspolitik sei die Entfesselnng des freien Spiel der Kräfte. Wenn auch entgegen dieser Lehre des liberalen Oekonomismus, den Städten immer neue Aufgaben sich aufdrängten, so blieb gerade die Frage, wie die wachsenden Massen der Minderbemittelten nach den Ansprüchen von Gesundheit und Sittlichkeit, sowie mit Rücksicht auf ihr schmales Einkommen passend unterzubringen seien, den Stadt- und Staatsverwaltungen lange Zeit vollständig fremd. Gerade zu dieser Zeit, da eine planmäßige Wohnungspolitik für Staat und Gemeinde doppelt nothwendig gewesen wäre, standen Staat und Gemeinde, Gesetzgebung und öffentlicher Geist den großen Aufgaben, welche ihnen auf diesem Gebiete erwuchsen, verständnißlos und unthätig gegenüber. Die nothwendige Folge war, daß die Volksmassen meist hilf- und mittellos dem Wohnungswucher anheimfielen, wie wir das im Einzelnen in dem Capitel „Zusammenfassung und Ursachen der Wohnungsnoth" (S. 75 ff.) dargelegt haben.

Stellung der Sozialdemokratie zur Wohnungsfrage. Während der Liberalismus die schrankenlose wirthschaftliche Freiheit mit ausschließlich wirthschaftlicher Selbsthilfe der Einzelnen verlangte, erstrebte die Sozialdemokratie die ebenso absolute Staatshilfe mit dem politischen Communismus der Produktionsmittel und mit Ausschluß der privaten Selbsthilfe. Als Ausgangspunkt ihrer Beweisführung nimmt die Sozialdemokratie die wirthschaftlichen Grundlagen des Liberalismus, das freie Spiel der Kräfte und die Arbeit als Waare. Aber sie schlußfolgert anders, indem sie sagt: Wenn wirklich der Kaufpreis der Arbeit wie der jeder anderen Waare blos durch das Gesetz von Angebot und Nachfrage bestimmt werde, so müsse der Arbeitslohn bei voller wirthschaftlicher Freiheit, „dem freien Spiel der Kräfte", stets auf diejenige Mindesthöhe sich einstellen, welche durch das zum

ihrer Lösung entgegenführen zu wollen. Wir glauben nicht daran, daß dies innerhalb unserer Wirthschaftsordnung gelingen kann. Alle bisherigen Versuche sind mißlungen, die erforderlichen Opfer sind zu groß und endlich würde die Bourgeoisie selbst durch eine gesunde Wohnungspolitik allzustark finanziell geschädigt werden."

Auf Grund dieser Auffassung sagt das bekannte Erfurter Programm, in dem die Partei 1891 ihre Grundsätze und Forderungen zusammenfaßte, kein Wort von der Wohnungsfrage, obwohl es in 5 Punkten die Forderungen aufzählt, welche die Arbeiter innerhalb der jetzigen Gesellschaftsordnung erheben sollen.

Unter den Führern war es besonders Bebel, der in der sicheren Erwartung, daß nach der Lehre von Carl Marx die jetzige Gesellschaft wegen und mit ihrer Produktionsweise bald verkrachen und der Zukunftsstaat mit dem allgemeinen Glück damit gewissermaßen von selbst kommen müsse, schon vor Jahren diese Katastrophe in nahe Aussicht gestellt und wiederholt von dem bevorstehenden „Kladderadatsch" gesprochen hat.*)

Friedrich Engels gab seine Darstellung, die heute noch für die dogmatisch-doctrinäre Auffassung der Sozialdemokratie grundlegend ist, 1872 im „Volksstaat" und dann unter dem Titel „Zur Wohnungsfrage" im Buchhandel. Es sind zwei Broschüren. Die erste richtet sich gegen den französischen Sozialisten Proudhon, der im Gegensatz zur Sozialdemokratie die Hauptursache der sozialen Noth nicht in der privatwirthschaftlichen Produktionsweise, sondern im Gelde und Zinse erblickte und den

*) In seiner Schrift „Unsere Ziele", veröffentlicht 1869, S. 45, sagt Bebel: „In der Zeit der Aktion ist es zu spät zu theoretischen Diskussionen. Der Plan des Zukunftsstaates muß bereits vor der Aktion in allen Theilen durchgearbeitet und fertig sein." Die Prophezeiungen, wann dieser Zukunftsstaat in's Leben treten werde, hat v. Vollmar zusammengestellt — in Nr. 7 der sozialdemokratischen „Neuen Zeit" von 1892/93. Sie gehen darauf hinaus, daß der Zukunftsstaat — und mit ihm das allgemeine Glück — durch eine große, vielleicht ganz einfache Revolution binnen weniger Jahre, gewiß aber noch im letzten Jahrzehnt des 19. Jahrhunderts kommen werde. Vollmar entnahm seine Citate den offiziellen Verlautbarungen der Partei, der „Neuen Zeit", dem „Erfurter Programm" und dem sozialdemokratischen Centralorgan „Vorwärts" in Berlin. Aus solchen Kundgebungen hob Vollmar folgende heraus:

„Die soziale Frage ist die Frage des Jahrhunderts und das letzte Jahrzehnt desselben (des 19. Jahrh.) ist allem Anschein nach berufen, es zu wichtigen Entscheidungen zu bringen. . . . Die Partei, die wie die ansteigende Fluth alle Dämme überbraust, die sich über Land und Stadt ergießt bis in die reaktionärsten Ackerbau-Distrikte, diese Partei steht auf dem Punkte, wo sie mit fast mathematischer Genauigkeit die Zeit bestimmen kann, in der sie zum Herrschen kommt . . . Die deutsche Sozialdemokratie hat eine Stellung erobert, die ihr binnen kurzer Frist den Heimfall der politischen Macht sichert . . . . Die Ver-

daher Carl Marx 1847 in der Schrift „Misère de la philosophie“ als „reactionär“ abgewandelt hatte. Engels, als Mitglied der Marxschen Schule, sagt nun: „Für Proudhon ist die ganze industrielle Revolution der letzten hundert Jahre, die Dampfkraft, die große Fabrikation, die die Handarbeit durch Maschinen ersetzt und die Produktionskraft der Arbeit vertausendfacht, ein höchst widerwärtiges Ereignis, etwas, das eigentlich nicht hätte stattfinden sollen. Der Kleinbürger Proudhon verlangt eine Welt, in der jeder ein apartes selbständiges Produkt verfertigt, das sofort ver-

---

wirklichung unserer Ziele ist so nahe, daß wenige in diesem Saale sind, die diese Tage nicht erleben werden. (Zuruf links: hat Bebel gesagt!) ..... Breche der drohende Weltkrieg aus, so könne derselbe den Sieg in ein bis zwei Jahren (vom Herbst 1891 ab gerechnet) bringen; andernfalls werde die Partei bei den nächsten Wahlen in eine Lage kommen, wo sie jede Regierung zur Kapitulation bringen kann ... Und wenn die Ereignisse diese Richtung nehmen, wird unsere Partei sich gegen das Jahr 1898 in den Besitz der Macht setzen können.“

Der Abg. Bachem, der diese Aussprüche in der Reichstagssitzung vom 3. Febr. 1893 vorbrachte, fügte bei: „Meine Herren, es steht also fest: in Ihrer ganzen „Partei herrscht die Auffassung, daß Sie spätestens in diesem Jahrzehnt und „wahrscheinlich im Jahre 1898 zur Macht kommen werden. (Große Heiterkeit.) Dann wird der große Kladderadatsch kommen, von dem Herr „Bebel uns immer unterhält; dann wird die soziale Revolution durchgeführt sein.“ („Bebel und sein Zukunftsstaat vor dem Reichstage“, Köln 1893, S. 45.)

In der Reichstags-Sitzung vom 4. Februar 1893 (stenogr. Bericht S. 838 A) stellte der Abg. Richter fest, daß Bebel am 13. Sept. (1891) in einer Versammlung zu Rixdorf wörtlich gesagt hat: „Der Kladderadatsch wird rascher eintreten, als irgend einer sich jetzt noch einbildet.“ („Bebel und sein Zukunftsstaat vor dem Reichstage“, S. 63.) Bebel hat aber auch schon bei früheren Gelegenheiten von dem großen Kladderadatsch gesprochen und zwar hatte er ihn zunächst angekündigt für 1889, dann in der Mitte der 90er Jahre, dann für 1898. Die „Freisinnige Zeitung“ in Berlin, Nachtausgabe vom 19. Oktober 1899, enthält darüber einen Artikel „Bebel der falsche Prophet“.

Auf dem Parteitage in Hannover (1899) sagte „Genosse“ Auer: „Erinnern Sie sich an Bebels Reden in Volksversammlungen und im Parlament: ist denn das Wort „Kladderadatsch“, „Zusammenbruch“ nicht vorgekommen? Gewiß. Hat er denn nicht in Privatunterhaltungen und auch mir ungläubigem Thomas gegenüber den Termin, wann die Geschichte passirt, auf's Jahr genau festgestellt? (Heiterkeit.) Er leugnet es nicht und hier im Saal und außerhalb sind klassische Zeugen die Menge dafür, daß Bebel in seinem Eifer auf andere und mich einredete: ach, du bist ja ein Philister, du glaubst es nicht, dir fehlt ja revolutionäre Energie. (Große Heiterkeit.) Die Scenen sind oft dagewesen; ich habe es nicht geglaubt, daß 1889 alles zu Ende ist (Heiterkeit) und als 1889 prolongirt wurde bis in die Mitte der 90er Jahre (große Heiterkeit), habe ich es auch nicht geglaubt, und als dann Engels und Bebel den Schlußtermin auf 1898 festsetzten (große Heiterkeit), auch da blieb ich der Zweifler und sagte: „Abwarten“. (Offizielles Protokoll des Parteitages der soz.-dem. Partei Deutschlands zu Hannover 1899, S. 210.)

brauchbar und auf dem Markt austauſchbar iſt. Wenn dann nur jeder den vollen Werth ſeiner Arbeit in einem anderen Produkt wieder erhält, ſo iſt das der „ewigen Gerechtigkeit" Genüge geleiſtet und die beſte Welt hergeſtellt. Aber dieſe Proudhon'ſche beſte Welt iſt ſchon in der Knoſpe zertreten durch den Fuß der fortſchreitenden induſtriellen Entwicklung, die die Einzelarbeit in allen großen Induſtriezweigen längſt vernichtet hat und in den kleineren und kleinſten Zweigen täglich mehr vernichtet; die an ihre Stelle die geſellſchaftliche Arbeit ſetzt, unterſtützt von Maſchinen und dienſtbar gemachten Naturkräften, deren fertiges, ſofort austauſchbares oder verbrauchbares Produkt das gemeinſame Werk vieler Einzelner iſt, durch deren Hände es hat gehen müſſen. Und gerade durch dieſe induſtrielle Revolution hat die Produktionskraft der menſchlichen Arbeit einen ſolchen hohen Grad erreicht, daß die Möglichkeit gegeben iſt — zum erſten Mal ſolange Menſchen exiſtieren — bei verſtändiger Vertheilung der Arbeit unter alle, nicht nur genug für reichliche Konſumtion aller Geſellſchaftsglieder und für einen ausgibigen Reſervefonds hervorzubringen, ſondern auch jedem einzelnen damit dasjenige, was aus der geſchichtlich überkommenen Bildung an Wiſſenſchaft, Kunſt, Umgangsformen u. ſ. w. wirklich werth iſt, erhalten zu werden, nicht nur erhalten, ſondern aus einem Monopol der herrſchenden Klaſſe in ein Gemeingut der ganzen Geſellſchaft verwandelt und weiter fortgebildet werden kann. Sobald die Produktionskraft der menſchlichen Arbeit ſich bis auf dieſen hohen Grad entwickelt hat, verſchwindet jeder Vorwand für den Beſtand einer herrſchenden Klaſſe."

Proudhon's ganzes Syſtem, ſagt Engels weiter, ſei auf den Einzelaustauſch aufgebaut, der durch die moderne Induſtrie immer mehr beſeitigt werde. „Daher geht durch den ganzen Proudhonismus ein reaktionärer Zug, ein bald offener, bald verſteckter ſich ausſprechendes Gelüſte, die ganze moderne Induſtrie, Dampfmaſchinen, Spinnmaſchinen und anderen Schwindel zum Tempel hinauszuwerfen und zurückzukehren zur alten ſoliden Handarbeit" (Seite 12). Engels und mit ihm die neuere deutſche Sozialdemokratie ſind dagegen der Anſicht, daß die fortgeſchrittene und fortſchreitende Induſtrietechnik eine höhere Kulturſtufe darſtelle und daß nicht die techniſche, ſondern die ſoziale Seite dieſer Produktionsweiſe einer Umgeſtaltung bedürfe. Jetzt laſſen die Kapitaliſten die gekaufte Arbeitskraft erſtens ihren Werth wieder erzeugen, zweitens aber (wie Marx lehrt) einen Mehrwert, der vorbehaltlich ſeiner Vertheilung unter die Kapitaliſtenklaſſe, in der Hand des Kapitaliſten bleibe (Seite 6). Aber gerade dieſe Vertheilung des Arbeitsertrages ſolle durch die fortgeſchrittene Technik umgewälzt werden. Denn „gerade die große moderne Induſtrie, die aus dem an den Boden gefeſſelten Arbeiter einen vollſtändig beſitzloſen, aller überkommenen Ketten los und ledigen, vogelfreien Proletarier gemacht, gerade dieſe ökonomiſche Revolution iſt es, die die Bedingungen geſchaffen hat, unter denen allein die Ausbeutung der arbeitenden Claſſen in ihrer letzten Form, in der kapitaliſtiſchen Produktion, umgeſtürzt werden kann. Und jetzt kommt dieſer thränenreiche Proudhoniſt, jammert wie über einen großen Rückſchritt, über die Austreibung der Arbeiter von Haus und Herd, die gerade die allererſte Bedingung ihrer jetzigen Emanzipation iſt (S. 10) . . . Erſt das, durch die moderne große Induſtrie geſchaffene, von allen ererbten Ketten auch von denen, die es an den Boden feſſelten, befreite und in den großen Städten zuſammengetriebene Proletariat iſt im Stande, die große ſoziale Umgeſtaltung zu vollziehen, die aller Klaſſenausbeutung und aller Klaſſenherrſchaft ein Ende machen wird."

Proudhon wollte die Wohnungsfrage dadurch löſen, daß jeder Arbeiter zum Eigenthümer würde; durch Staatsgeſetze ſollte der Zins herabgeſetzt und allmälig ganz

aufgehoben werden, die Miethe, die der Arbeiter für seine Wohnung bezahlt, würde dann als Kapitalabtragung erscheinen, und im Verhältniß zur bezahlten Miethe würde der Arbeiter einen Eigenthumsantheil an dem Hause erwerben, das er bewohnt. Auf Grund der modernen Freizügigkeit sagt nun Engels: Jeder Arbeiter hätte überall, wo er, wenn auch nur vorübergehend, gearbeitet und gewohnt hat, einen Hausantheil erworben, der aber für ihn nutzlos wäre, denn die Proudhon'sche Tauschbank, welche jedermann für jedes Arbeitsprodukt den vollen Arbeitsertrag auszahlen soll, sei doch aussichtslos. „Die ganze Vorstellung, daß der Arbeiter sich seine Wohnung kaufen soll, beruht wieder auf der Proudhon'schen reaktionären Grundanschauung, daß die durch die Großindustrie geschaffenen Zustände krankhafte Auswüchse sind und die Gesellschaft gewaltsam einem Zustande entgegen geführt werden muß, in dem die alte, stabile Handarbeit des Einzelnen die Regel, und der überhaupt nichts anderes ist als eine idealisirte Wiederherstellung des untergegangenen und noch untergehenden Kleingewerbebetriebs." Von diesem Standpunkte aus weist nun Engels auf die Versuche von Fabrikanten und Regierungen hin, die Arbeiter zu Hauseigenthümern zu machen, und meint: Zweck dieser Maßregel sei, den revolutionären Geist unter den Arbeitern zu ersticken und sie zugleich durch ihren Grundbesitz an die Fabrik, in der sie arbeiten, zu fesseln. Seine eigene Ansicht und die der Sozialdemokratie gibt Engels mit folgenden Worten: „Wie ist nun die Wohnungsfrage zu lösen? In der heutigen Gesellschaft, gerade wie jede andere gesellschaftliche Frage gelöst wird: durch die allmälige ökonomische Ausgleichung von Nachfrage und Angebot. . . . . Soviel ist sicher, daß schon jetzt in den Großstädten hinreichende Wohngebäude vorhanden sind, um bei rationeller Benutzung derselben jeder wirklichen Wohnungsnoth sofort abzuhelfen. Dies kann natürlich nur durch Expropriation der Gutsbesitzer, bezw. durch Bequartierung ihrer Häuser mit Obdachlosen oder in ihren bisherigen Wohnungen übermäßig zusammengedrängten Arbeitern geschehen, und sobald das Proletariat die politische Macht erobert hat, wird eine solche durch das öffentliche Wohl gebotene Maßregel ebenso leicht ausführbar sein, wie andere Expropriationen und Einquartierungen durch den heutigen Staat." (S. 17.)

In der zweiten Schrift „Wie die Bourgeoisie die Wohnungsfrage löst" beschäftigt sich Engels mit der Schrift von Dr. Emil Sax, „Die Wohnungszustände der arbeitenden Klassen und ihre Reform" (Wien 1869), welche Schrift gemäß der damals herrschenden liberal-mancheſterlichen Auffassung die Lösung der Wohnungsfrage darin sucht, daß jeder Arbeiter Hauseigenthümer werden solle. In der Erreichung dieses Zieles „liege die höchste Stufe wirthschaftlicher Unabhängigkeit", weil der Arbeiter dadurch „aus der besitzlosen in die Klasse der Besitzenden emporgehoben wird." Dem gegenüber sagt nun Engels zunächst: daß die Wohnungsfrage „ein nothwendiges Erzeugniß der bürgerlichen Gesellschaftsform ist; daß eine Gesellschaft nicht ohne Wohnungsnoth bestehen kann, in der die große arbeitende Masse auf den Arbeitslohn, also auf die zu ihrer Existenz und Fortpflanzung nothwendige Summe von Lebensmitteln, ausschließlich angewiesen ist; in der fortwährend neue Verbesserungen der Maschinerie u. s. w. Massen von Arbeitern außer Arbeit setzen; in der heftige, regelmäßige wiederkehrende industrielle Schwankungen einerseits das Vorhandensein einer zahlreichen Reserve-Armee von unbeschäftigten Arbeitern bedingen, anderseits zeitweilig die große Masse der Arbeiter arbeitslos auf die Straße treiben; in der die Arbeiter massenhaft in den großen Städten zusammengedrängt werden und zwar rascher, als unter den bestehenden

Verhältniſſen Wohnungen für ſie entſtehen; in der alſo die infamſten Schweineſtälle immer Miether finden müſſen; in der endlich der Hausbeſitzer, in ſeiner Eigenſchaft als Kapitaliſt, nicht nur das Recht, ſondern vermöge der Conkurrenz auch gewiſſermaßen die Pflicht hat, aus ſeinem Haus-Eigenthum rückſichtslos die höchſten Miethpreiſe herauszuſchlagen. In einer ſolchen Geſellſchaft iſt die Wohnungsnoth kein Zufall, ſie iſt eine nothwendige Inſtitution, ſie kann mit ſämmtlichen ihren Rückwirkungen auf die Geſundheit u. ſ. w. nur beſeitigt werden, wenn die ganze Geſellſchaftsordnung, der ſie entſpringt, von Grund aus umgewälzt wird." (S. 6.)

Engels geht dann auf den Vorſchlag ein, den Sax und mit ihm die ganze liberale Schule jener Zeit machte, die Arbeiter zu Hauseigenthümern zu machen. Er ſagt: „Für unſere großſtädtiſchen Arbeiter iſt die Freiheit der Bewegung erſte Lebensbedingung und Grundbeſitz kann ihnen nur eine Feſſel ſein. Verſchafft ihnen eigene Häuſer, kettet ſie wieder an die Scholle und ihr brecht ihre Widerſtandskraft gegen Lohnherabdrückung der Fabrikanten. Der einzelne Arbeiter mag ſein Häuschen gelegentlich verkaufen können, bei einem ernſtlichen Streik aber würden ſämmtliche, den betreffenden Arbeitern gehörige Häuſer zum Verkauf auf den Markt kommen müſſen, alſo gar keine Käufer finden, oder weit unter dem Koſtenpreis losgeſchlagen werden müſſen. Und wenn ſie Käufer finden, ſo wäre die ganze Wohnungsreform des Herrn Sax wieder in Nichts aufgelöſt. Er könnte wieder von vorn anfangen." (S. 9.) Engels weiſt noch darauf hin, daß, wenn in einer Gegend jeder Arbeiter ſein eigenes Häuschen hat, die Arbeiterklaſſe dieſer Gegend dann frei wohnt, ihre Arbeitskräfte dadurch billiger werden und dies einer Herabdrückung des Werthes der Arbeitskräfte, d. h. des Arbeitslohnes gleichkommt. Der Lohn würde durchſchnittlich um den erſparten Durchſchnitts-Miethertrag fallen, „d. h. der Arbeiter würde die Miethe für ſein eigenes Haus bezahlen, aber nicht wie früher in Geld an den Hausbeſitzer, ſondern in unbezahlter Arbeit an den Fabrikanten, für den er arbeitet. Auf dieſe Weiſe würde die im Häuschen angelegte Erſparniß des Arbeiters allerdings gewiſſermaßen zu Kapital, aber Kapital nicht für ihn, ſondern für den ihn beſchäftigenden Kapitaliſten." (S. 10.) Noch weiſt Engels darauf hin, wie Sax ſelbſt ſage, das Cottage-Syſtem ſei zwar das einzige, wobei der Arbeiter das Eigenthum erwerben könne, dieſes Syſtem aber ſei in den Großſtädten unmöglich, dort könne man die Miethkaſernen wegen der Bodentheuerung nicht beſeitigen. Dagegen ſagt Engels (S. 12): „Die bürgerliche Löſung der Wohnungsfrage iſt alſo geſcheitert an dem Gegenſatz von Stadt und Land, und hier ſind wir am Kernpunkt der Frage angelangt. Die Wohnungsfrage iſt erſt dann zu löſen, wenn die Geſellſchaft weit genug umgewälzt iſt, um die Aufhebung des von der jetzigen kapitaliſtiſchen Geſellſchaft auf die Spitze getriebenen Gegenſatzes zwiſchen Stadt und Land in Angriff zu nehmen. Die kapitaliſtiſche Geſellſchaft, weit entfernt, dieſen Gegenſatz aufzuheben, muß ihn im Gegentheil täglich verſchärfen. Dagegen haben die erſten modernen utopiſtiſchen Sozialiſten Owen und Fourier dies richtig erkannt, in ihren Muſtergebäuden exiſtirt der Gegenſatz von Stadt und Land nicht mehr. Nicht die Löſung der Wohnungsfrage löſt gleichzeitig die ſoziale Frage, ſondern erſt durch die Löſung der ſozialen Frage, d. h. durch die Abſchaffung der kapitaliſtiſchen Produktionsweiſe wird gleichzeitig die Löſung der Wohnungsfrage möglich gemacht. Die Wohnungsfrage löſen und die modernen großen Städte fort erhalten wollen, iſt ein Widerſinn; die modernen großen Städte werden beſeitigt erſt

durch die Abschaffung der kapitalistischen Produktionsweise und wenn dies erst in Gang gebracht ist, wird es sich um ganz andere Dinge handeln, als jedem Arbeiter ein ihm gehörendes Häuschen zu verschaffen. Zunächst wird aber jede soziale Revolution den schreiendsten Uebelständen mit den vorhandenen Mitteln abhelfen müssen und da haben wir schon gesehen, daß der Wohnungsnoth sofort abgeholfen werden kann durch Expropriation eines Theiles der den besitzenden Klassen gehörenden Luxuswohnungen und durch Bequartierung des übrigen Theiles .... Solange die kapitalistische Produktionsweise besteht, solange ist es Thorheit, die Wohnungsfrage oder irgend eine andere, das Geschick der Arbeiter betreffende gesellschaftliche Frage einzeln lösen zu wollen. Die Lösung liegt aber in der Abschaffung der kapitalistischen Produktionsweise, in der Aneignung aller Lebens- und Arbeitsmittel durch die Arbeiterklasse selbst." (S. 32.)

Die Vermittlung zwischen Liberalismus und Sozialdemokratie liegt in der christlichen Sozialpolitik, wie sie ihre Vertretung in der Centrumspartei und bei den protestantischen Conservativen findet. Diese Auffassung steht im Gegensatz sowohl zum Liberalismus mit seinem absolut freien Spiel der Kräfte, der bloßen Selbsthilfe und der Nichteinmischung des Staates, wie auch zur Sozialdemokratie mit ihrer communistischen Unterlage und der absoluten Staatshilfe. Sie findet die richtige Lösung in der Mitte zwischen diesen beiden Extremen. Es gilt, im Flusse der wechselnden Verhältnisse jeweils jene Form zu finden, welche das Gleichgewicht zwischen den berechtigten Sonderinteressen des Einzelnen und dem ebenso berechtigten Interesse der Gesammtheit herstellt, welche den Besitzlosen und wirthschaftlich Schwachen gegen wucherische Ausbeutung schützt, ihm den Genuß der allgemeinen Menschenrechte gegen Ausübung der entsprechenden Pflichten sichert und ihm dabei zur Entfaltung der wirthschaftlichen Kräfte der Selbsthilfe die Hand der Gesetzgebung reicht. Das ist Aufgabe von Staat und Gemeinde. Zunächst müssen sie die Gebote der Sittlichkeit und des Rechtes mit ihrer Strafgewalt sanctioniren — denn sonst würden diese Gebote nicht allgemein angenommen werden und damit keine öffentliche Wirksamkeit haben — und dann müssen sie auch durch positive Maßregeln den Minderbemittelten die Selbsthilfe, unter Wahrung der allgemeinen Grundlagen der Gesellschaft, ermöglichen.

Lange Zeit konnte diese Auffassung bei den herrschenden Parteien und den Regierungen keinen Boden fassen. Wer der herrschenden Manchesterlehre widersprach, was er auch sonst sein mochte, wurde

verhöhnt und beschimpft.*) Auf katholischer Seite ließ man sich dadurch aber nicht abhalten, auch die Wohnungsfrage reformerisch ins Auge zu fassen. Der Verband „Arbeiterwohl", welcher im Jahre 1880 von katholischen Industriellen und Arbeiterfreunden gegründet wurde, hat sich von Anfang an auch mit dieser Frage beschäftigt. Zeuge dafür ist seine Zeitschrift „Arbeiterwohl", die bereits im zweiten Jahrgang 1882 (Heft 7 und 8) die große Bedeutung der Wohnungsfrage für das leibliche, geistige und sittliche Wohl der Arbeiter betonte und die Bestrebungen zu ihrer Lösung eingehend besprach. Heft 4 des 3. Jahrgangs gab dann ausführliche praktische Winke für Anlage und Einrichtung von Arbeiterwohnungen u. s. w. Auch die weiteren Hefte und Bände dieser Zeitschrift haben die Frage ständig im Auge behalten und nach Kräften gefördert. Die christlich-soziale Auffassung trat zum erstenmal positiv im Reichstage hervor i. J. 1877 durch einen Antrag der Centrumspartei (Graf Galen), als die Partei noch mitten im Feuer des sogenannten Culturkampfes stand. Wenn auch die Wohnungsfrage zunächst hier noch nicht erwähnt wurde (der Antrag forderte öffentliche Sonntagsruhe, gesetzliche Beschränkung der schrankenlosen Gewerbefreiheit, gewerbliche Schiedsgerichte, Arbeiterschutz usw.), so lag der Schwerpunkt des Antrages in der grundsätzlichen Abdrängung des Staates vom Grundsatze der Nichteinmischung in das Wirthschaftsleben und in der Betonung seiner positiven Pflicht, gesetzgeberisch hier einzugreifen, wenn es sich um Abstellung großer socialer Volksnothstände handle. Einstweilen freilich wurde das Auftreten des Centrums von den herrschenden Parteien verhöhnt, aber allmälig kam die Wandlung.

---

*) Die Unduldsamkeit, mit welcher die herrschende liberale Volkswirthschaft und besonders ihre Vertreter in der Presse und den höheren Schulen auftraten — im stolzen Gefühl, die alleinige und unfehlbare Lösung des sozialen Problems zu besitzen, nannten sie sich mit Vorliebe Volkswirthe oder Oekonomisten — kennzeichnete Schäffle später mit den Worten: „Wie klein war doch die Gemeinde derer, die vor bald 40, 30 und selbst noch 20 Jahren positive Sozial-Politik verlangt haben. Diese aber sind in der Presse und auf den Congressen des nationalökonomischen und politischen Ultraliberalismus im Namen der allein seligmachenden Manchesterdoctrin durch Spießruthen gejagt worden. Ich vergesse es heute noch nicht, wie ich vor bald 25 Jahren wegen der Behauptung, daß außer dem durch die ältere englische Fabrikgesetzgebung schon angeregten Arbeiterschutz und der Wucherbekämpfung zwei große Maßregeln: die allgemeine Arbeiter-Zwangsversicherung und die Wohnungsreform für die Masse der kleinen Leute als die beiden Hebelpunkte für den ersten Anlauf positiver Sozialpolitik großen Styls anzusehen seien — wie ich wegen dieser Behauptung verunglimpft und verspottet, als ein Narr oder Dummkopf, jedenfalls aber als ein Querkopf angesehen wurde." (Schäffle, „Nationale Wohnungs-Reform unter Reichsgarantie", 1893, S. 1.)

Wandlung in der Wirthschaftspolitik des Liberalismus. Wenn auch Fürst Bismarck und die Mehrheit des Reichstags, bestehend aus dem Centrum und den Conservativen, im Jahre 1879 in der Zollgesetzgebung den Freihandel beseitigten, so hielten die Parteien des Liberalismus damals noch mit großer Hartnäckigkeit an ihrer überkommenen Wirthschaftspolitik vom freien Spiel der Kräfte fest. Doch hatte der Umschwung bereits begonnen und zwar in den Kreisen der herrschenden Wissenschaft, die bisher mehr oder weniger auf dem Boden der Wirthschaftspolitik des Liberalismus gestanden war. Auf allen Gebieten des sozialen Lebens zeigten sich immer größere Schäden, hervorgerufen einerseits durch den Mangel jedes staatlichen Schutzes der Minderbemittelten und Schwachen, durch den Mangel jedes organischen Eingreifens der öffentlichen Gewalt in die sozialen Verhältnisse, anderseits durch die zunehmende Entsittlichung und Entchristlichung des Volkes. Die wachsende Erkenntniß dieser Schäden rief zunächst eine Reaktion hervor auf den Hochschulen, unter den jüngeren Lehrern und Forschern. Man nannte diese Männer daher Kathedersozialisten. Es war eine Reaktion des menschlichen und sittlichen Bewußtseins gegen die entmenschte Auffassung der Volkswirthschaft, ein unbewußter Sieg der christlichen Anschauung. Wir nennen hier nur Schmoller, Brentano, Conrad, Knapp, Engel, Wagner u. s. w., die mehr oder weniger auf dem Boden der Weltanschauung des Liberalismus standen, aber durch die soziale Bewegung in sozialpolitischer Hinsicht von ihm abgetrennt wurden.*) Diese neue Richtung hat dann 1886

*) Die neue Richtung hielt ihre erste Versammlung, einen Versuch konnte man es damals nennen, im Oktober 1872 zu Eisenach. „Die herrschende Richtung ging vom Kapital, und zwar insbesondere von den Interessen des Arbeitgebers aus, die Kathedersozialisten gingen vom Arbeiter aus. Ausgangs- und Endpunkt der Wirthschaft, das war die Meinung, sind nicht die Güter, sondern der Mensch. Die Wirthschaft ist nicht Selbstzweck, sondern hat nur die Aufgabe, dem Menschen die Mittel zu liefern, die ihm unentbehrlich sind, um alle seine Anlagen und Kräfte zur Entfaltung zu bringen. Auch der Arbeiter ist ein Mensch. Auch er hat die Aufgabe, alle seine Fähigkeiten möglichst zur Entwicklung zu bringen. Aber er bedarf dazu der Güter und der Muße. Die Freiheit ist nicht alleiniges Mittel, um diese zu gewinnen, sie ist das Ziel. Und wo es, um den Arbeiter zur allseitig freien Entfaltung seiner Kräfte zu bringen, der Arbeiterorganisation oder des Eingreifens des Staates bedarf, steht dies nicht im Widerspruch mit dem Prinzip der Freiheit, sondern ist die Voraussetzung für seine Verwirklichung." (Lujo Brentano in der „Frankfurter Zeitung" 1897 vom 9. Juli.) In diesem Sinne verfaßte Schmoller einen Aufruf und lud darin alle, welche der sozialen Frage „ethisches Pathos" entgegenbringen, zu einer Versammlung nach Eisenach ein. Der

als Verein für Sozialpolitik die bereits (S. 1) erwähnten Untersuchungen über die Wohnungsnoth veranstaltet und Verhandlungen gepflogen. Miquel, obwohl damals noch Mitglied der nationalliberalen Partei, hatte sich durch die Betrachtung der Thatsachen bereits von deren Wirthschaftspolitik des Gehenlassens losgemacht und erklärte als seine Ueberzeugung:*)

„Diese Mißstände (im Wohnungswesen) haben die öffentliche Aufmerksamkeit seit Jahren lebhaft erregt und die verschiedensten Vorschläge zur Abhilfe veranlaßt. Im Großen und Ganzen beruhigte man sich mit der Erwägung, daß auch hier das Wechselspiel von Angebot und Nachfrage und die naturgemäße Heranziehung der Privatspekulation zur Herstellung neuer Wohngebäude in Folge höherer Miethpreise und der dadurch herbeigeführten Rentabilität der Bauunternehmungen ein sicheres, jedenfalls das einzige Hilfsmittel sei." Auf Grund der vorliegenden Untersuchungen sprach Miquel seine Ueberzeugung nun aber dahin aus, „daß die sogenannte natürliche Entwicklung, das heißt, die auf sich selbst angewiesene Privatthätigkeit, auf diesem Gebiete allein nicht genügt, daß auch die einzelne Gemeinde, selbst wenn sie den guten Willen hat, zwar Vieles, aber nicht Ausreichendes leisten kann, und daß endlich die Hilfe der Gesetzgebung in Deutschland ebensowenig wie in England und Frankreich dies der Fall war, entbehrlich ist. . . . . Man kann nicht genug betonen, daß auf diesem Gebiete es vor Allem gilt, dem Einreißen von Uebelständen vorzubeugen. Hierzu bedarf es aber des Eingreifens des Staates und der Gesetzgebung, weil das bestehende Recht den Lokalbehörden keine genügende Handhabe giebt und keine bestimmten

---

Einladung folgten im Oktober 1872 158 Theilnehmer. Die Eröffnungsrede Schmollers klang mit den Worten aus: „Wir verlangen vom Staate wie von der ganzen Gesellschaft und jedem Einzelnen, der an den Aufgaben der Zeit mitarbeiten will, daß sie von einem großen Ideale getragen seien. Und dieses Ideal darf und soll kein anderes sein, als das, einem immer größeren Theil unseres Volks zur Theilnahme an allen höheren Gütern der Kultur, an Bildung und Wohlstand zu berufen, das soll und muß die große im besten Sinne des Wortes demokratische Aufgabe unserer Entwicklung sein, wie sie das große Ziel der Weltgeschichte überhaupt zu sein scheint." Verhandelt wurde über die Fabrikgesetzgebung — was in dieser Hinsicht gefordert wurde, ist inzwischen durch die deutsche Arbeiterschutzgesetzgebung vielfach überholt worden — über criminelle Bestrafung des Vertragsbruches — im ablehnenden Sinne — über Koalitionsfreiheit und auch über die Wohnungsfrage, jedoch in wenig brauchbarer Weise. Die Presse des Liberalismus, welche damals die ganze öffentliche Meinung besonders im protestantischen Deutschland beherrschte, fiel über die Theilnehmer jener Versammlung in gehässiger Weise her, wie sie das bereits beim Auftreten Lassalle's gethan hatte und wie sie es in jenen Jahren auch den Katholiken anthat. „Man kann wohl sagen, noch nie (?) ist eine Versammlung ehrenwerther Männer, welche durch nichts als einen ehrlichen Patriotismus zusammengeführt worden waren, in ähnlicher Weise seitens der herrschenden Presse mißhandelt worden, wie die Eisenacher Versammlung 1872." (Brentano, „Frankfurter Zeitung" 1897 vom 9. Juli.)

*) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1886, Band 30, Einleitung, X.

Pflichten auflegt, und ihre ungeregelte und ungleichmäßige Aktion in allen Fällen lückenhaft und von dem individuellen Ermessen abhängig sein und daher die nöthige Autorität entbehren würde." .... „Auf keinem Gebiete ist es gefährlicher für die Gesetzgebung, den richtigen Zeitpunkt zu verpassen, als auf dem Gebiete der Wohnungsfrage. Nirgendwo ist es schwieriger, eingewurzelte schlechte Gewohnheiten zu überwinden, nirgendwo kostspieliger, bestehenden Uebelständen zu begegnen, als im Bauwesen und in der Benutzung von Wohnungen."

Die Verhandlungen gipfelten in dem Verlangen nach einem Wohnungsgesetz, das die öffentlich rechtlichen Vorschriften über die Benützung der Wohnungen und die fortgesetzte Ueberwachung dieser Vorschriften enthalten solle.

Je mehr der brutal capitalistische, volksfeindliche und pauperisirende Charakter der Politik des „freien Spiels der Kräfte" hervortrat, desto mehr vollzog sich auch die Schwenkung im politischen Liberalismus. Die Wandlung wurde theils hervorgerufen durch anerkennenswerthe Ueberwindung eines als falsch erkannten Parteigrundsatzes, theils erzwungen durch den immer stärkeren Abfall breiter Wähler- und Volksmassen.*) Durch diese Umkehr wurde erfreulicher Weise ein

*) Der nationalliberale Prof. Dr. Haushofer in München hielt am 1. Mai 1901 im nationalliberalen Verein daselbst einen Vortrag, in welchem er sagte: Die nationalliberale Partei habe sich „von den Anschauungen des Manchesterthums langsam in sozialreformatorischer Richtung weiter bewegen lassen. Als 1878 der preußische Nationalökonom und Statistiker Hans von Scheel sein Buch über die sozialpolitischen Parteien schrieb, konnte er noch die nationalliberale Partei als diejenige bezeichnen, welche am nachdrücklichsten an den Grundsätzen der Freihandelslehre festhielt, welche die geschichtliche Entwicklung der wirthschaftlichen Kräfte bei Seite ließ und keinerlei Concessionen an den Sozialismus machte. Das ist heute wesentlich anders geworden." (Augsb. Abendztg. 1901 Nr. 124 vom 6. Mai.)

Auf dem Parteitage der schwäbischen Nationalliberalen in Augsburg am 3. April 1893 sagte Prof. Vogt daselbst: „Wenn wir heute nicht mit Heuchelei und Selbsttäuschung uns bedienen wollen, müssen wir das Zugeständniß machen, daß die liberale Sache in Deutschland stark zurückgegangen ist. Wir spüren, daß die großen Massen des Volkes rechts und links sich von uns abbröckeln und ablösen. Es ist gar nicht zu leugnen, daß diejenige Partei, die wir mit zu den Vorkämpfern für die bürgerliche Freiheit rechnen, manchmal viel zu sehr geschielt hat, dennoch immer und unter allen Umständen regierungsfreundlich zu sein .... Da ist gar viel unberechtigte Interessenpolitik getrieben worden, da hat man versäumt, diejenigen Interessen des Volkes zu wahren, die absolut gewahrt werden müssen. Ein großes Volk hat ganz verschiedene Berufsarten und jede derselben trägt zum Wohle des Ganzen bei. Es ist vielleicht da versäumt worden, der einen oder anderen derselben vollständig gerecht zu werden. Wir müssen bekennen, daß wir in dieser Beziehung vielleicht alle miteinander einen großen Fehler begangen haben, indem wir demjenigen Stand, der die große historische und politische Unterlage unseres ganzen Volkslebens bildet, dem Bauernstand, nicht genug Rechnung getragen haben. (Sehr richtig,

Boden geschaffen, auf dem nun die verschiedenen Parteien mit Erfolg zusammenwirken zur Abstellung socialer Nothstände, besonders auch in der Wohnungsfrage. Am meisten rückständig sind noch die Vertretungen jener Städte, in welchen die liberal-freisinnige Partei stark vorherrscht. Besonders gilt dies für Berlin, dessen Gemeinde-Verwaltung in der Wohnungsfrage, in der Verkehrspolitik und in ihrer gesammten Auffassung jede Salbung mit sozialem Oel vermissen läßt. Noch kürzlich hat der städtische Wohnungsausschuß daselbst die Errichtung eines Wohnungsamtes und einer Wohnungsaufsicht abgelehnt. Auf dem letzten Hannoverschen Städtetage in Celle wurde

---

Beifall aus der Versammlung.) . . . Wenn die nationalliberale Partei, d. h. der deutsche Ausschuß derselben, in Berlin zusammenkommt und erklärt: wir verzichten auf ein wirthschaftliches Programm, so erklärt er damit eigentlich seine Absetzung. (Bravo, ganz richtig, aus der Versammlung.) Eine solche Partei erklärt damit, daß sie die Verbindung mit den breiten Schichten des Volkes verloren hat. Daran fehlt es uns im (liberalen) Bürgerstand." Der Redner wendete sich noch besonders gegen den freihändlerischen „unverzeihlichen Doctrinarismus" und verlas Zuschriften, die sich für eine Erhaltung und Förderung des gesammten Mittelstandes erklärten. („Augsburger Abendzeitung", nationalliberal, 1893, Nr. 92 vom 4. April.)

Sechs Jahre später, 1899, stimmte ein großer Theil der liberalen Abgeordneten im bayerischen Landtag gegen die vom Centrum angeregte und durchgeführte Steuerreform, obwohl dieselbe ausgesprochen mittelstandsfreundlich war. Die liberale Partei fiel hier bei principiellen Abstimmungen meist auseinander, weil ihr das einigende und grundlegende sozialpolitische Band fehlt, was ihr Führer Dr. Aub in in der Sitzung vom 25. Februar 1899 mit den Worten maskirte, es gebe in der Partei in wirthschaftlichen Dingen keinen Parteizwang. (Dr. Jäger, die bayerische Steuerreform von 1899, S. 288.)

Der nationalliberale Landtagsabg. Kommerzienrath Reichel in Augsburg sagte bei einem Parteitage daselbst im November 1900: „Eines möge richtig sein, daß die Liberalen eine Zeit lang die Fühlung mit den breiten Massen des Volkes nicht so besaßen, wie vor Jahrzehnten . . . . Wir können uns um das Wohl und Wehe der unteren Volksklassen noch mehr kümmern, als dies in der letzten Zeit der Fall gewesen ist, wir können uns bei den Beschlußfassungen fragen: wie wirkt das auf die großen Massen des Volkes? Wenn wir das anstreben, werden wir wieder Fuß fassen im Volke, wir werden wieder eine liberale Volkspartei werden." (Augsburger Abendzeitung, nationallib., 1900, Nr. 321 vom 21. Nov.)

Der nationalliberale Reichstagsabg. Freiherr v. Heyl in Worms sagte im Januar 1900 auf einer Parteiversammlung daselbst: Die nationalliberale Partei hat in vielen Bezirken Deutschlands leider gerade die Unterstützung dieser Stände (Bauern und Arbeiter) verloren, weil sie zu einseitig für die Fabrikanteninteressen eingetreten und von einer Presse vertreten war, die absolut keine Fühlung mit dem Bauer, noch dem Arbeiter, noch dem Handwerker hat. („Neueste Nachrichten" in München, nationalliberal, 1900, Nr. 17 vom 11. Januar.)

scharfe Kritik geübt an den preußischen Ministerial-Erlassen, die wir noch erwähnen werden.*) Auch auf dem Münchener Rathhause verhinderte der herrschende Liberalismus anfangs jede gemeindliche Thätigkeit auf diesem Gebiete.**)

Wandlung in der Haltung der Sozialdemokratie. Auch in der sozialdemokratischen Partei vollzieht sich eine Wandlung gegenüber der Wohnungsfrage. Jahrzehnte lang hatte diese Partei die Arbeiter durch Hinweis auf den Zukunftsstaat gegen jede Reformthätigkeit von Staat und Gemeinde, gegen jede Selbstmitwirkung dazu und überhaupt gegen jede Selbsthilfe eingenommen. Man braucht durchaus nicht der Ansicht zu huldigen, die Führer der sozialdemokratischen Partei sähen lieber die Fortdauer der jetzigen traurigen Zustände auch im Wohnungswesen als deren Besserung, weil sie in der Unzufriedenheit der Massen die Nährwurzel der Partei erblickten; man kann die

*) „Soziale Praxis" 1901, Nr. 37, 39.

**) Im oberbayerischen Landrathe verlangte am 30. November 1894 die Kreisregierung die Mittel zum Ankaufe eines 34 Tagewerk großen Grundstückes, um dort Arbeiterwohnungen zu errichten. Der Landrath verweigerte die Genehmigung, und der Referent, der nationalliberale Rechtsrath Wolfram, Mitglied der Münchener Stadtverwaltung, begründete im Namen der Mehrheit die ablehnende Haltung mit dem Hinweis darauf, daß ein Bedürfniß für Erbauung von Arbeiterwohnungen nicht bestehe, da in München eine genügende Anzahl billiger Wohnungen vorhanden sei und ein solches Bedürfniß auch für die nächste Zeit nicht vorausgesehen werden könne. Noch im Jahre 1897 bestritt das Statistische Amt der Stadt München, daß ein Mangel an Wohnungen, weder an kleinen noch an großen, bestehe. Sogar der Antrag der Centrumspartei im Münchener Rathhause, eine städtische Untersuchung über das Wohnungswesen zu veranlassen, wurde von der Gemeindevertretung abgelehnt. So konnte die Bodenspekulation, die vorwiegend in den Händen des Liberalismus liegt, vergnügt weiter wirthschaften, die schönsten Gelände wegkaufen und durch Ringbildung die Bodenpreise künstlich steigern. Im Jahre 1899 machten im „Liberalen Verein" Magistratsrath Barth und der Vorsitzende des Vereins, Fabrikant Seyboth, das Zugeständniß, daß die Centrumspartei auf diesem Gebiete unstreitig das Meiste geleistet habe. Beide sprachen offen aus, daß die liberale Partei hierin sich einer großen Unterlassungssünde schuldig gemacht habe. (Neue Bayer. Ztg. München 1899 Nr. 262 v. 17. Nov.) In einer Versammlung des „freisinnigen Vereins" zu München am 21. Februar 1899 wies Magistratsrath Barth hin auf das Arbeiterheim im Westende und das Josephshaus in der Au, Schöpfungen, die unter Mithilfe von Angehörigen der Centrumspartei ins Leben gerufen, den Arbeitern neben hübschen und geräumigen Versammlungslokalen auch je eine größere Anzahl von entsprechenden Wohnungen bieten. Die Centrumspartei habe sich um diese Sache sehr energisch angenommen, dagegen sei von liberaler Seite auf diesem Gebiete noch gar nichts geschehen. („Münch. Neueste Nachr." nationallib., vom 23. Febr. 1899.)

Haltung der Partei auch mit einer, wenn zwar irrigen, so doch ehrlichen Ueberzeugung rechtfertigen — das aber ist sicher, daß die sozialdemokratische Partei durch ihre Haltung den Arbeitern nicht minder großen Schaden gebracht hat, wie die liberale Partei. Hat diese die Staatshilfe, so hat jene die Selbsthilfe ausgeschaltet, diese erwartet alles Heil vom freien Spiel der Kräfte, jene vom Zukunftsstaat. Hätte die sozialdemokratische Partei von Anfang an neben der oft berechtigten Kritik und neben der Agitation auch die Bestrebungen zur sofortigen praktischen Besserung der Verhältnisse energisch aufgenommen, hätte sie die Arbeiter, neben der Sorge für eine andere Sozialordnung und für den Zukunftsstaat, auch zur Selbsthilfe und zur eigenen sittlichen Hebung — denn auch diese ist ein Theil der Selbsthilfe — wirksam erzogen, so hätte sie dem Volke auch im Wohnungswesen großen Nutzen bringen können. So aber hat die Partei den genossenschaftlichen Wohnungsbau nicht gefördert — nur ganz vereinzelt haben sich ihre Anhänger zu solchem Zwecke zusammengethan — und hat viele Jahre hindurch im Reichstage oder in anderen öffentlichen Körperschaften weder ein staatliches Einschreiten gegen die Wohnungsmißstände, noch eine öffentliche Regelung des Wohnungswesens oder gar öffentliche Hilfe zum genossenschaftlichen Wohnungsbau angeregt." *)

Auf die Dauer war dieser Zustand ebenso wenig haltbar, wie im Liberalismus. Das wissenschaftliche Gebäude der Sozialdemokratie ist längst erschüttert, die Marx'sche Werththeorie, das sog. eherne Lohngesetz, die Lehre von der zunehmenden Verelendung der Massen u. s. w. wird in immer weiteren Kreisen der Partei aufgegeben. Das ursprüngliche Verbot, sich an den preußischen Landtagswahlen zu be-

*) Wenn die sozialdemokratische „Rheinische Ztg." im Dezember 1900 sagte, „die bürgerliche Gesellschaft hat keinen Finger krumm gemacht, diesen entsetzlichen Mißständen (im Wohnwesen) zu Leibe zu rücken und wird es auch jetzt nicht thun. Sie läßt die sozialen Schäden weiter fressen, bis sie an ihnen zu Grunde geht," —

so ist das eine große Uebertreibung, aber ein noch viel stärkerer Vorwurf gegen die eigene Partei. Deren Führer und Mitglieder kennen die traurigen Zustände im Wohnwesen der Arbeiter weit besser, wie die sog. bürgerliche Gesellschaft — und dennoch haben sie zur Abstellung der Mißstände nicht nur nichts gethan, sondern jeden Reformversuch mehr oder weniger leidenschaftlich herabgesetzt, getadelt und bekämpft. Die „Nordd. Allg. Ztg." konnte daher Ende April 1899 sagen: „So lange die führenden „Genossen" noch keinen Finger gerührt haben, um den Arbeitern zu behaglicheren Wohnungen zu verhelfen, steht ihnen auch kein Recht zu, die positiven Bestrebungen der Regierung und der anderen Parteien zu verunglimpfen."

theiligen, oder bei solchen Wahlen Kompromisse mit bürgerlichen Parteien zu schließen, ist gefallen, das Wort Revolution, den Massen so verständlich, wird durch Evolution (allmälige Entwicklung) ersetzt, auch der Hinweis auf den großen Kladderadatsch und den Zukunftsstaat hat seine Zugkraft verloren. Gleichzeitig mit dieser inneren Wandlung der Partei trat auch — in gegenseitiger geistiger Wechselwirkung — eine äußere Nöthigung, sich mit praktischer Reformarbeit zu beschäftigen, immer mehr an dieselbe heran. Zuerst geschah dies in Süddeutschland, wo das Wahlrecht der Sozialdemokratie leichteren Zutritt in die Staats- und Gemeindevertretungen gibt und die Rücksicht auf die Wähler ihr daher die praktische Reformthätigkeit allmälig geradezu aufdrängt. Die nächste Folge war häufiger Zank zwischen den opportunistischen Reformern, die mehr in Süd-, und den alten Revolutions-Doctrinären, die mehr in Norddeutschland sitzen, aber die Verhandlungen auf den großen Parteitagen zu Hannover und Mainz haben gezeigt, daß die Alten es auf eine Kraftprobe mit den Jungen nicht ankommen lassen dürfen. Das Verlangen, sich nicht länger von dem Phantom des Zukunftsstaates narren zu lassen, sondern bereits auf dem Boden der heutigen Gesellschaft die Lage des Volkes zu verbessern, dringt allmälig durch. Bisher war alles, was die Arbeiter durch eigene Thätigkeit gewerkschaftlich oder genossenschaftlich an besserer Lebenshaltung und an wirthschaftlichen Erfolgen überhaupt erreicht haben, mit Verleugnung der ursprünglichen socialdemokratischen Grundsätze erreicht worden, wie auch alles, was in den Volksvertretungen, besonders im Reichstage, gesetzgeberisch zum Wohle der Arbeiter geschaffen worden, gegen die Stimmen der Sozialdemokraten zu Stande kam. Zum ersten Male haben diese im Reichstage im Jahre 1900 bei Reform der Arbeiterversicherung für Verbesserungen auf dem Boden der heutigen Gesellschaftsordnung gestimmt.

Auch in der Wohnungsfrage hat die Schwenkung begonnen. Selbst Singer, einer der Hauptführer der revolutionär-doctrinären Richtung, hat im Frühjahre 1901 im Reichstage seine und seiner Partei Zustimmung zur Bewilligung von 2 Millionen zum Bau von Wohnungen für Arbeiter im Reichsdienste ausgesprochen. Freilich zeigt die Partei in dieser Frage immer noch zwei Seelen.*)

*) Die sozialdemokratische „Deutsche Metallarbeiterzeitung" von 1897 Nr. 4 sagt in einem Artikel „Wohnungselend in der capitalistischen Gesellschaft": „Mehr denn fünfzig Jahre sind vergangen, seit Friedrich Engels in seinem großen Werke über „die Lage der arbeitenden Classen in England" die entsetzlichen Wohnungszustände in

Diese Zweiseelentheorie der Partei auch in der Wohnfrage zeigt sich besonders in den Programmen für die gemeindliche Thätigkeit, welche die Sozialdemokraten neuerdings aufstellen und welche theils eine Vermittlung beider Strömungen sind, theils das spezifisch

---

englischen Industriestädten schilderte und gerade ein viertel Jahrhundert ist seit seiner geistvollen Polemik „Zur Wohnungsfrage" im „Volksstaat" 1872 verflossen, in der er den Zusammenhang der Wohnungsmisère mit der kapitalistischen Gesellschaft und die Unzulänglichkeit aller bürgerlichen Reformversuche treffend nachwieß."

Im Dezember 1898 sagte Bebel nach dem sozialdemokratischen „Vorwärts" in einer Versammlung bei Erwähnung der Hannoverschen Versicherungsanstalt, die vier Millionen zum Bau von Arbeiterwohnungen vorgestreckt habe, wörtlich: „Arbeiterwohnungen aber fesseln den Arbeiter, machen ihn gefügig. Die Arbeiter müssen also das Geld, das sie zum großen Theil selber aufbringen, zu ihrer eigenen Versclavung benutzen lassen." („Germania", Berlin 1898, Nr. 283, 11. Dezember.)

Suchen aber dann die Arbeiter sich in einer Weise zu helfen, bei der sie ihre persönliche Unabhängigkeit behalten, also durch Bildung von Baugenossenschaften, wenn auch mit Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln, so doch in Selbstverwaltung der Arbeiter, so wird auch das getadelt. Als die bayerischen Eisenbahner im Jahre 1899 diesen Weg mit Erfolg begannen, war die sozialdemokratische „Münchener Post" auch darüber hoch entrüstet und erklärte, die Bildung einer Baugenossenschaft der Eisenbahner sei „ein völlig überflüssiges Unternehmen", weil „die Bahnverwaltung die Pflicht, selbst Wohnungen für das Eisenbahnpersonal zu errichten, offen anerkannt hat." Weiter sagte das Blatt: „Eisenbahner, tretet dafür ein, daß der Staat Wohnungen errichtet, die ihr gegen mäßige Miethe benützen könnt und die für euch nie zu Fesseln werden, weder in politischer noch in wirthschaftlicher Hinsicht!" („Münchener Post" 1899 Nummer 3, 2. Blatt vom 4. Januar.) Hätte der Staat aber diesen Weg, den die „Münchener Post" hiezu vorschlug, beschritten, so würde dasselbe Blatt mit Berufung auf Bebel, Singer u. s. f. sicher erklärt haben, die Arbeiter und besonders die Eisenbahner müßte diese Wohlthat ablehnen, um nicht in politische und wirthschaitliche Abhängigkeit zu gerathen!

Louis Cohn, selbst Sozialdemokrat, gibt („Die Wohnungsfrage und die Sozialdemokratie", München, 1900, S. 65) die zwei Seelen in der Partei zu, indem er sagt, „daß die Stellungnahme der Sozialdemokratie in dieser Sache nicht consequent war." Cohn weist ferner auf den Widerspruch hin, daß in München im Jahre 1900 „sozialdemokratische Landtags-Abgeordnete Millionen für Baugenossenschaften der Eisenbahnarbeiter bewilligten, während sozialdemokratische Gemeinderathsmitglieder die Abgabe von Bauland zu billigem Preise an einen Verein (gemeint ist der Verein zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse daselbst) ablehnte, in dessen Verwaltungsrath sich Parteigenossen und führende Gewerkschafts-Beamte befinden."

Die beiden Strömungen in der Wohnungsfrage stießen z. B. zusammen in der Versammlung der sozialdemokratischen Gemeindevertreter der Provinz Brandenburg am 27. Dezember 1900 zu Berlin. (Wir berichten nach dem soz.-d. „Vorwärts", 1900, Nr. 301.) Es handelte sich dabei um zwei praktische Fragen: wie soll sich die Partei verhalten gegenüber dem Streben der Gemeinden, nur für ihre Arbeiter und nicht für sämmtliche dessen bedürftige Arbeiter und Minderbemittelte

Sozialdemokratische ganz fallen lassen. Die Versammlung sozialdemokratischer Gemeindevertreter der Provinz Brandenburg stellte am 27. Dezember 1900 ein solches Gemeindeprogramm auf, welches über die Wohnungsfrage sagt:

Wohnungen zu bauen; wie soll sich die Partei zur Unterstützung der gemeinnützigen Baugenossenschaften stellen? Der Reichstagsabg. Wurm meinte, die Gemeinden sollten zunächst für ihre Arbeiter Wohnungen bauen. Singer wandte sich dagegen und sagte: „Wir kämpfen seit dreißig Jahren für die wirthschaftliche Befreiung der Arbeiter, wir erklären im Reichstage zu dutzenden von Malen die ganzen Wohlfahrts-Einrichtungen der bürgerlichen Gesellschaft für Schwindel, und hier sollen wir auf einmal den Standpunkt einnehmen, daß die Freiheit der Arbeiter durch städtische Wohnungen nicht beeinträchtigt wird. Wir dürfen nicht die Arbeiter an die Scholle fesseln, ihre Abhängigkeit erhöhen und sie zu willenlosen Objekten in der Hand des Unternehmers machen, ganz gleich, ob die Städte oder Private die Unternehmer sind. Principiell haben wir zu verlangen, daß die Stadt selbst auf städtischem Terrain für die minder begüterten Klassen (also für deren Gesammtheit) Wohnungen baut. Wenn der Wurm'sche Gedanke Thatsache werde, so werde man dazu kommen, den Gemeinden die Errichtung von Consumvereinen zu empfehlen, damit die Arbeiter ihre Bedürfnisse billiger kaufen könnten. „Die Leute sind, wenn sie erst mal in ihren Häusern sitzen, für keine Lohnbewegung mehr zu haben, sie scheiden aus aus dem großen Kampfe, den das Proletariat führt. Das sei ja auch menschlich begreiflich, die Sicherheit stumpfe ab, und bei dem Streben der bürgerlichen Gesellschaft, die Arbeiter mehr und mehr für ihre Zwecke auszubeuten, sind sowohl die Wohnungen für städtische Arbeiter als die Genossenschaftswohnungen ein Mittel, welches wir über uns ergehen lassen müssen, weil wir uns nicht wehren können, das wir aber keine Ursache haben zu fördern. Wir wollen, daß Wohnungen von der Gemeinde für alle gebaut werden; das ist sozialdemokratisch, alles andere ist vom Uebel."

Wurm erwiederte: er betrachte es als selbstverständlich, daß die Gesammtheit für die Gesammtheit Wohnungen baue. In praktischer Hinsicht aber sei er jetzt schon dafür, daß die Städte ihren Arbeitern Wohnungen stellen. „Wenn die Stadt für ihre Arbeiter Wohnungen errichtet, so sehe ich darin keine Gefahr für das Selbstbestimmungsrecht der Arbeiter. Derselben Beeinflussung, die ihnen durch städtische Wohnungen droht, sind sie schon jetzt durch Vorarbeiter, Kollegen usw., ausgesetzt. Der städtische Arbeiter hat, wenn auch ohne lebenslänglichen Kontrakt, doch zumeist eine dauernde Stellung und kann sein Domizil fester wählen als der Industrie-Arbeiter. Wenn im Kontrakt der Stadt ausdrücklich gesagt wird, und es muß gesagt werden, daß der städtische Arbeiter als Miether keinerlei Beschränkung in politischer und sozialer Hinsicht unterliegt, dann liegt kein Grund vor, weshalb wir nicht für den Bau städtischer Wohnungen für städtische Arbeiter eintreten sollen. Die Gefahr der Beeinflussung der städtischen Arbeiter darf nicht zu hoch veranschlagt werden. Das Selbstbewußtsein der Arbeiter ist so gefestigt, daß auch die städtischen Arbeiter Rückgrat bekommen haben." Auch vor den Baugenossenschaften, welche die Sozialdemokratie ebenfalls als Gefahr für die Partei betrachtet, fürchtet sich Wurm nicht. Natürlich dürften die Baugenossenschaften durchaus nicht dahin wirken, daß der einzelne Genossenschafter selber Bodenspekulant wird dadurch, daß das Haus in sein Eigenthum übergeht. Aber diese Bestimmung finde sich nicht in allen Statuten der Baugenossen

Die kapitalistische Entwicklung der bürgerlichen Gesellschaft schafft auf dem Gebiete des Wohnungswesens Zustände, die für die breiten Volksmassen die schwersten Schädigungen in gesundheitlicher, sittlicher und materieller Hinsicht herbeiführen.

Um eine durchgreifende Aenderung dieser Verhältnisse zu bewirken, bedarf es der Vergesellschaftung aller Produktionsmittel, insbesondere der Loslösung des Grund und Bodens von kapitalistischen Interessen, da diese einzig und allein auf Auswucherung des Grund und Bodens und möglichste Steigerung der Grundrente

---

schaften. „Als Bedingung für unsre Zustimmung müssen wir fordern, daß die einzelnen Genossenschafter nicht Besitzer werden oder daß der Genossenschaft wenigstens das Rückkaufsrecht bleibt. Solche Bestimmungen finden sich im Statut von Baugenossenschaften im Hannoverschen. Der immer noch zu viel in unsren Reihen vorhandene Widerstand gegen Bau-Genossenschaften ist unberechtigt. Hier sollen wir dafür eintreten, daß die Stadt solche Genossenschaften durch Gewährung von Grund und Boden, durch Einräumung von Kredit, durch günstige Bedingungen unterstützt." Damit wird praktisch etwas erreicht, das auf dem Wege zu unsrem Ziele liegt. Wurm betonte besonders, Singer widerspreche sich selbst, indem er verlange, daß die Allgemeinheit für die Allgemeinheit baue, dabei aber behaupte, daß der Arbeiter, der erst einmal in seinem Hause sitze, für den Klassenkampf verloren sei. Er kenne Verhältnisse im Hannöverschen, wo die Arbeiter, die in Wohnungen von Baugenossenschaften wohnen, für den Klassenkampf nicht verloren seien. Dieselbe Angst habe die Partei vor den Consumvereinen gehabt, und doch seien diese kein Hemmschuh für die Klassenbewegung gewesen. So werde es jetzt mit den Baugenossenschaften und den städtischen Wohnungen für die städtischen Arbeiter sein. „Ich bin überzeugt, in wenigen Jahren wird die Mehrheit der Parteigenossen auf meiner Seite stehen." Die Versammlung ging der Beantwortung der beiden obigen Fragen aus dem Wege und nahm als Vermittlung zwischen beiden Richtungen das oben (S. 172) erwähnte Gemeindeprogramm an.

Bald nach dieser Versammlung, wo der Parteiführer Singer erklärte: „Wir dürfen nicht die Arbeiter an die Scholle fesseln, ihre Abhängigkeit erhöhen und sie zu willenlosen Objekten in der Hand des Unternehmers machen, ganz gleich, ob die Städte oder Private die Unternehmer sind, weil die Leute, wenn sie erst in ihren Häusern sitzen, für keine Lohnbewegung mehr zu haben sind, da die Sicherheit abstumpft" — vertrat das sozialdemokratische Centralorgan in Berlin, der „Vorwärts", zur Abwechslung wieder den entgegengesetzten Standpunkt. In seiner Nr. 11 vom 13. Jan. 1901 sah er in dem Entschluß der preußischen Regierung, die 530 Hektar große Domäne Dahlem nicht an die Terrainspekulanten auszuliefern, ein Entgegenkommen gegen socialdemokratische Wünsche und befürwortete lebhaft, daß ein erheblicher Theil der neuen Colonie mit Arbeiterwohnungen bebaut und nur unter dieser Bedingung der Bebauung freigegeben werde: die Domäne eigne sich vortrefflich für Arbeiterwohnungen und der Staat müsse mit gutem Beispiel vorangehen. Der „Vorwärts" schließt: „Wenn im Interesse der Landhausbebauung Polizeivorschriften erlassen werden, so soll der preußische Staat auf seinem eigenen Besitz mit gutem Beispiel vorangehen, um einen wesentlichen Theil des Bodens für Familienhäuser nach dem Bremer Bauplan festzulegen. In Bremen wohnt bekanntlich der überwiegende Teil der Arbeiterbevölkerung in kleinen Häusern für eine oder zwei Familien. Ein solches Einfamilienhaus kostet in Bremen etwa 4000 Mark."

hinzielen. Innerhalb der kapitalistischen Wirthschaftsordnung ist eine Lösung der Wohnungsfrage für die Arbeiterklasse nicht möglich.

Zur Bekämpfung der auf dem Gebiete des Wohnwesens herrschenden, die Volksgesundheit untergrabenden, die Sittlichkeit gefährdenden Zustände fordern wir von den Gemeinden:

1. Erwerbung von möglichst umfangreichem Grundbesitz.
2. Aufschließung des Grundbesitzes durch Straßen- und Verkehrsanlagen.
3. Verwendung von Gemeindeterrains zur Errichtung von Häusern mit allen den Forderungen der Volkswohlfahrt entsprechenden Wohnungen, welche der Bevölkerung — insbesondere der Arbeiterklasse — zu Miethpreisen zur Verfügung zu stellen sind, bei denen nur die Verzinsung und Amortisation des aufgewendeten Kapitals, sowie die aus der Instandhaltung der Gebäude entstehenden Kosten in Ansatz gebracht werden.
4. Bemessung der Grundsteuer, statt nach dem Nutzungswerth, nach dem gemeinen Werth unter gleichzeitiger Erhebung eines progressiv abgestuften Zuschlags zu der Differenz zwischen dem der Grundsteuer zu Grunde gelegten Werthe und dem wirklich erzielten Kaufpreis des Grundstücks.
5. Aufnahme einer Wohnungstatistik in regelmäßigen Zwischenräumen.
6. Errichtung von gemeindlichen Wohnungsämtern.
7. Aufstellung von gemeindlichen Wohnungsinspektoren.

Um den Gemeindevertretungen die Durchführung dieser Vorschläge zu erleichtern, fordern wir auf dem Wege der Gesetzgebung:

1. Ersatz des Dreiklassen-Wahlsystems für die Gemeindewahlen durch das allgemeine, gleiche, direkte und geheime Wahlrecht.
2. Erweiterung des Zwangsenteignungsrechts der Gemeinden.
3. Völlige Selbstverwaltung der Gemeinden.
4. Aenderung des § 27 des Gemeindeabgaben-Gesetzes in der Richtung, daß den Gemeinden die Einführung einer wirksamen, die Spekulation in unbebautem Grund und Boden verhindernden Bauplatzsteuer ermöglicht wird.

Das Gemeindewahlprogramm der sächsischen Sozialdemokraten, beschlossen am 17. und 18. April 1900 in der Landesversammlung in Dresden, (herausgegeben vom Central-Agitationscomite für Sachsen, Verlag von Karl Sindermann in Dresden) streift die Wohnungsfrage nur kurz in zwei Punkten. Verlangt wird nemlich vom Staate „7. Ausdehnung des Expropriationsrechts der Gemeinden", von den Gemeinden „9. Gemeinnützige Wohnungspolitik, Vorkehrungen, welche den Wucher bei Verwerthung von Gemeindeland ausschließen."

Ausführlicher ist das Gemeindewahlprogramm der Münchener sozialdemokratischen Partei. Es behandelt in § 8 die Wohnungsfrage und seine einzelnen Forderungen decken sich großentheils mit dem Programm, welches Louis Cohn als sozialdemokratisches Wohnungsprogramm („Die Wohnungsfrage und die Sozialdemokratie", München, 1900, S. 38) aufstellt. Cohn verlangt:

Wohnungsuntersuchung, Errichtung eines städtischen Wohnungsamtes behufs regelmäßiger Wohnungsinspektion, zur Begutachtung gemeindlicher Maßnahmen, zur Untersuchung der Bauthätigkeit, der Preisbewegung des Baulandes und Wohnungsmarktes, sowie Organisation der Wohnungsvermiethung. Abgestufte städtische Bauordnungen (nach Zonen für Geschäfts-, Verkehrs- und Wohnstraßen mit Bekämpfung der Miethkasernen, Verbot der Hinter-Häuser, Begrenzung der Bebauung auf die Hälfte des Grundstückes u. s. w.). Erweiterung des städtischen Enteignungsrechtes (als Hilfsmittel „bei der Blokade der Grundspekulanten gegen die Bewohner der größeren Städte") mit Zonen-Enteignung und Zwangsumlegung der Grundstücke behufs zweckmäßiger Neugestaltung. Städtische Häuser in eigener Regie der Stadtverwaltung auf dem enteigneten Gelände. Grunderwerbungen in den Außenbezirken, vollständige Einstellung des Verkaufs von Gemeinde-Bauland an Private, statt dessen Verpachtung von Bauland (Bauleihe). Bis hieher deckt sich das Cohn'sche Programm mit dem seiner Münchener Parteigenossen. Er selbst fügt noch bei: steuerpolitische Maßregeln, um dem Steigen der städtischen Grundrente entgegenzuwirken, nemlich Besitzwechselgebühr, Umsatzsteuer, Besteuerung der Bauplätze (wodurch die Grundspeculation im Warten auf den durch die soziale Entwicklung erzeugten Mehrwerth gehemmt und zum Bauen genöthigt werden, der organisirte Bodenwucher und die Terraingesellschaften getroffen werden sollen), Besteuerung des Werthzuwachses der Grundstücke.

Das Gemeindewahlprogramm der Hamburger Sozialdemokraten von 1901 verlangt:

Erhaltung und möglichste Vermehrung des gemeindlichen eigenen Grundbesitzes, unbeschränktes Expropriationsrecht des Staates, ein wirksames Wohnungspflegegesetz, Erbauung geeigneter Wohnungen durch den Staat zur miethweisen Ueberlassung an Arbeiter und Unterbeamte, sowie Einschränkung der Boden- und Häuserspekulation.

Man wird auch in diesem Programm, wie in dem der Münchener Sozialdemokraten und Cohns, vergeblich nach spezifisch sozialdemokratischen Forderungen suchen. Sie verwerfen ganz die frühere Taktik der Partei, die kapitalistische Gesellschaft sich voll ausleben zu lassen, sondern suchen derselben auf dem Boden der überkommenen Gesellschaftsordnung Schranken zu setzen. Mit Recht wird dabei ein Hauptgewicht auf die Behandlung der Bodenfrage gelegt, aber das Verlangen nach Nationalisirung des Bodens ist verschwunden. Statt dessen wird nur eine sociale Behandlung des Bodens verlangt. Cohn tröstet sich zwar damit, daß er (a. a. O. S. 65) sagt, jede öffentlich rechtliche Beschränkung des Privateigenthums — der Kern der sozialdemokratischen Wohnungspolitik — sei ein Stoß ins Herz der kapitalistischen Gesellschaft. Das ist allerdings richtig. Aber die öffentlich-rechtliche Beschränkung des Privateigenthums ist durchaus nicht eine neue und spezifisch sozialdemokratische Forderung, sondern aus der christlichen Anschauung übernommen. Eine derartige öffentliche bezw. sociale Auffassung des Eigenthums hat im Mittelalter geherrscht und erst durch den Sieg des römischen Rechtes ist der

moderne, besonders von der Volkswirthschaft des Liberalismus gepflegte absolute Eigenthumsbegriff zum großen Schaden der Völker aufgekommen und hat allmälig die Gesetzgebung durchdrungen.

Einstweilen versucht die Sozialdemokratie noch, die ganze Wohnungsfürsorge für die Minderbemittelten, da der Zukunftsstaat immer noch nicht kommen will, den Gemeinden zu überweisen, wird sich aber allmälig auch mit der von Staat und Gemeinde unterstützten Selbsthilfe begnügen. Die sozialdemokratische Partei (Singer und Genossen) hat nämlich im Januar 1901 in der Berliner Gemeindevertretung folgenden Antrag gestellt:

„Die Stadtverordneten-Versammlung ersucht den Magistrat um eine Vorlage, durch welche die Errichtung von Häusern mit gesunden und billigen kleinen Wohnungen auf städtischem Terrain schleunigst in die Wege geleitet wird. Die Höhe der Miethen ist so zu bemessen, daß nur die Verzinsung und Amortisation des für die Herstellung der Gebäude aufgewendeten Kapitals, die aus der Instandhaltung der Häuser entstehenden Aufwendungen sowie die Verwaltungskosten in Anrechnung gebracht werden."

Für den Fall der Ablehnung dieses Antrags wird folgender Eventualantrag gestellt: Die Stadtverordneten-Versammlung ersucht den Magistrat, ihr eine Vorlage zu machen, durch welche Bestimmungen getroffen werden, nach denen städtische Terrains zur Errichtung von Häusern mit gesunden und billigen kleinen Wohnungen im Wege des Erbbaurechts (B. G. B. §§ 1012—17) abgegeben und diese Häuser aus städtischen Mitteln beliehen werden. Die Höhe der Miethen ist so zu bemessen, daß nur die Verzinsung und Amortisation des für die Herstellung der Gebäude aufgewendeten Kapitals, die aus der Instandhaltung der Häuser entstehenden Aufwendungen sowie die Verwaltungskosten in Anrechnung gebracht werden.

Die Vorschläge von Schäffle und Lechler. Fabrikant Lechler und Dr. Schäffle, beide in Stuttgart, haben seit 1892 in verschiedenen Schriften (Siehe Literatur-Verzeichniß im Anhange), theils einzeln, theils gemeinsam eine umfassende Organisation des Wohnungsbaues für das ganze Reich durch ausgiebige Staats- und Reichshilfe angeregt. Auf dem „Evangelisch-sozialen" Congreß in Stuttgart 1896 haben beide ihre Pläne einer speziellen Konferenz vorgelegt und von dieser einmüthige Billigung erhalten. Die Grundgedanken ihrer Vorschläge sind: Der Staat soll durch wirksame Ausübung der Verkehrs-, Gesundheits- und Sittenpolizei die Hindernisse beseitigen, welche der Befriedigung eines gesunden Wohnungsbedürfnisses der kleinen Leute im Wege stehen. Soweit dann die anderweitigen Mittel und Bestrebungen wohlthätiger Arbeitgeber, die Bemühungen gemeinnütziger Vereine u. s. w. nicht ausreichen — und sie werden dem Bedürfniß der Massen gegenüber

immer Stückwerk bleiben — sollen Reich oder Staat den fehlenden Baukredit vermitteln und zwar durch eine umfassende Organisation des Wohnungsbaues. Dieser Wohnungsbau soll aber nicht kommunistisch sein, das heißt, nicht dem Staate oder den Gemeinden unmittelbar übertragen werden, sondern die ganze Einrichtung soll unter Vermeidung einer selbst nur theilweisen Verstaatlichung des Wohnwesens auf dem Boden der bestehenden Eigenthums- und Gesellschaftsordnung bleiben. Die Wohner sollen die Kosten der Wohnung — Unterhaltung, Zins und Amortisation — selbst decken, soweit nicht Private freiwillig Opfer dafür bringen. Soll aber eine allgemeine nationale Wohnungsreform durchgeführt werden, sollen sozial gesunde und billige Wohnungen für die große Masse der Bevölkerung hergestellt werden, so können die Geldmittel dazu nur vom Reiche oder den Einzelstaaten aufgebracht werden und zwar vermittelst einer besondern staatlichen Baupfandbriefanstalt — Baubank. Diese gibt Pfandbriefe aus, welche der Staat garantiert und mit deren Erlös die Häuser gebaut werden. Die Gemeinden, öffentlichen Versicherungsanstalten, Sparkassen u. s. w. sollen mit der Baubank nicht in unmittelbare Verbindung treten, sondern ihre Gelder theilweise in diesen staatlichen Bau-Pfandbriefen anlegen, dann wären dieselben mündelsichere Papiere ersten Ranges, sie hätten die Vorzüge der übrigen Staatsobligationen und dazu als Hintergrund die Zinshäuser. Als Regel soll der Wohnungsbau durch freie Genossenschaften ausgeführt werden, welche einen Theil ihres Geldbedarfs, soweit nicht die Stammantheile und Spareinlagen der Genossenschafter ausreichen, von der Baubank durch Pfandbrief-Ausgabe erhalten und der Bank gegenüber auch für die Tilgung des Darlehens aufkommen. Im Unterschied von gewöhnlichen Hypothekenbanken gehen diese Baubanken mit der Beleihung über die Hälfte des Gebäudewerthes hinaus, wofür sich die Baugenossenschaften und jene Arbeitgeber, welche ebenfalls den Credit der Baubank benutzen, eine ausgedehnte Staatsaufsicht über Bau und Verwaltung gefallen lassen müssen. Wo aber diese freien Bestrebungen nicht hinreichen, wo alle Bemühungen von Privaten, Arbeitgebern, Gemeinden, Vereinen und Genossenschaften das dringende Bedürfniß nach einer genügenden Anzahl gesunder und billiger Wohnungen nicht zu befriedigen vermögen, soll der Staat besondere Commissionen, Baukommissionen, — Generalkommissionen für städtischen Grundbesitz, wie sie Brandts genannt hat — einrichten, und diese sollen im Namen der Allgemeinheit den Wohnungsbau in

ergänzender Weise durchführen und hinsichtlich der Bedürfnißfrage, der Geldbewilligung ꝛc. unter Staatsaufsicht stehen. Die Arbeiter und Minderbemittelten würden diese baukommissionellen Wohnhäuser miethen. In den Miethpreis sind eingeschlossen die Kosten der Instandhaltung, Verzinsung und Verwaltung, die Beiträge zu einem Reservefonds, sowie allenfallsige Kapitaltilgung, falls die Miether die Häuser kaufen wollen. Diese Heimzahlungen würden zu weiterer Ausdehnung des Wohnungsbaues verwendet werden. „Um die Miethsverwaltung zu vereinfachen und zu verwohlfeilern und um zur Wohnungsschonung zu veranlassen, wären die Kosten für das, was sich kurz als die „kleine Instandhaltung" bezeichnen läßt, und was überall auch in Privatmiethverträgen auf den Miether fällt, den Miethern der fraglichen Wohnungen ebenfalls zuzuschieben."

Die Miethpreise sollen nach Herstellungskosten und Lage der Häuser, nach der geschäftlichen Beliebtheit oder sonstigen Bequemlichkeit der Gegend verschieden sein und „nach dem in der Nachfrage sich kundgebenden Gebrauchswerth" der Häuser festgesetzt werden.

„Das entspricht nicht bloß dem unveränderlichen Gesetze der Preis- und Taxbildung, sondern wäre auch durch die Rücksicht auf loyale Konkurrenz mit dem privaten Miethskapital geboten. Wenn heute jeder Kapitalist und Bauunternehmer, jeder Bauspekulant, jeder Arbeitgeber, jede Baugenossenschaft den Eigenthümern schon bestehender Privatmiethhäuser uneingeschränkt Konkurrenz nach dem gemeinen Rechte machen darf, weshalb sollte allein eine wirthschaftlichst durch den Staat vermittelte Wohnungsgenossenschaft der „kleinen Leute" davon ausgeschlossen sein, den von anderer Seite gar nicht gedeckten Wohnbedarf aus eigenen Mitteln und daher ohne Dareinreden von den Rathhäusern aus zu befriedigen?"

Um die Baukassen und auch die Miether gegen vorübergehende Zahlungsunfähigkeit durch Krankheit, Erwerbslosigkeit oder größere wirthschaftliche Krisen zu sichern, würde man der Miethe einen Betrag zuschlagen, der ein Wohn-Sparguthaben des Miethers begründet.

„Es wird dem Inhaber wegen Zinsrückstandes nicht gekündigt, solange der Rückstand den Betrag des Mieth-Sparguthabens nicht erreicht hat. Wenn der Sparinhaber freiwillig auszieht, wird ihm das Sparguthaben zwar auszubezahlen sein, jedoch erst nach Ablauf einer größeren Frist, damit von ihm nicht zu dem Zwecke, über dieses Guthaben zu verfügen, gekündigt werde. Beim Wegziehen in einen anderen Bausprengel könnte das Guthaben, falls der Berechtigte daselbst wieder in Nationalwohnung geht, an die Regiebaukasse dieses Sprengels überwiesen werden. Es würde durch diese Zusatz-Einrichtung zwei großen Zwecken gedient: der Abwendung des Verlustes durch Leerstehung für die Baukassen und der Erwerbslosigkeitsversicherung inbezug auf eines der wichtigsten Lebensbedürfnisse „kleiner Leute" bei Krisen. Trotz dieser vorsichtigen Reservebildung u. s. w. werden die Miethpreise infolge des niedrigen Zinsfußes für die Baupfandbriefe und der billigen Bauausführung doch so günstig gestellt werden können, daß den Miethern ein wesentlicher Vortheil erwächst."

Die Baukommissionen für jeden größeren Bezirk bestehen aus einem Vorsitzenden mit Schreiberpersonal, aus zwei von den Ministern der Finanzen und des Innern ernannten Regierungsbeamten, aus Baubeamten des Staates und der Gemeinden, wozu noch 6 bis 8 Vertreter der Berufs- und Interessenten-Kreise kommen, der Gemeinden, Versicherungsanstalten, Arbeiter, Arbeitgeber, Baumeister u. s. w., die sämmtlich im Ehrenamte wirken. Aufgabe dieser Kommission wäre, den gemeinnützigen Wohnungsbau nach jeder Richtung hin anzuregen und zu beleben, Vorschläge entgegen zu nehmen und zu prüfen, Auskunft zu geben, den Erwerb billigen Baugeländes und billigen Baukapitals zu vermitteln, die Verteilung und Verwendung dieser Gelder, sowie die Bestimmung über die Wohnungspflege, das Schlafgängerwesen und die Verkehrsfragen, soweit sie mit dem Wohnungswesen zusammen hängen, zu überwachen u. s. w. An der Spitze der Organisation soll ein Reichswohnungsamt stehen, das aber auch durch freie Konferenzen der Landesregierungen und der Wohnungskommissionen der einzelnen Länder ersetzt werden kann.*)

Die Vorschläge von M. Brandts. Landesrath Brandts in Düsseldorf hat 1896 einen umfassenden Vorschlag veröffentlicht, welchen der Verband „Arbeiterwohl" (Verband katholischer Industriellen und Arbeiterfreunde) auf seiner Generalversammlung zu Schwäbisch-Gemünd am 16. Oktober 1896 als Leitsätze zur Grundlage der Verhandlungen nahm.**) Brandts geht davon aus, daß die Arbeiterwohnungsfrage in Folge der Verschiebung der Bevölkerung in die

*) Als die evangelischen Arbeitervereine, bezw. ihre gesammten Vorstände beim preußischen Ministerium um Unterstützung dieser Vorschläge von Schäffle und Lechler baten, erwiderte das Ministerium: Die Verbesserung des Wohnungswesens bilde fortgesetzt den Gegenstand der Erwägungen der Staatsregierung. „Dagegen stößt die Ausdehnung der Staatsthätigeit auf ein unmittelbares Eingreifen zur Herstellung guter Wohnungen auf grundsätzliche Bedenken, welche einem näheren Eingehen der Königlichen Staatsregierung auf den Lechler'schen Plan voraussichtlich auch dann entgegenstehen würden, wenn seine Ausführbarkeit besser, als bisher geschehen, dargethan wäre." („Neue Beiträge zur nationalen Wohnungs-Reform" von Schäffle und Lechler, 1897, S. 12.)

**) Die Vorschläge von Brandts sind abgedruckt in der Schrift: „Aufgaben von Gemeinde und Staat in der Wohnungsfrage" Köln, Bachem 1897, S. 7—12; sowie bei Hitze „Die Arbeiterfrage und die Bestrebungen zu ihrer Lösung" (durch eine kurze Zusammenfassung der Wohnungsmißstände ergänzt), Ausgabe von 1900, S. 154 ff.

Städte und Industriemittelpunkte zunächst eine Frage der Ansiedlung und des Städtebaues sei. Die heutige Art der städtischen Siedelung, das Massenmiethhaus, sei in jeder Hinsicht, sozial, erziehlich, gesundheitlich, polizeilich, rechtlich und künstlerich, zu verwerfen. Daher schlägt Brandts vor:

Aufgaben der Städte. Sie haben die Stadtbaupläne und Bauordnungen nach jeder Richtung hin so abzufassen, daß für alle Bewohner und auch für die Arbeiter sozial gesunde und billige Wohnungen in Einfamilienhäusern entstehen können — und zwar durch Sorge für weiträumige Bebauung und unterschiedliche Behandlung der verschiedenen Stadttheile in Bezug auf die Bauordnung, die Eintheilung der Straßen in große und mittlere Verkehrsstraßen und einfachere Wohnstraßen, Verbot der großen Miethhäuser in den Wohnstraßen, Begünstigung der Ein- und Zweifamilienhäuser. Auch sollen für die verschiedenen Häuser, die großen, mittleren und kleinen, Abstufungen in Bezug auf Construction, Material, Treppen u. s. w. zugelassen werden; ferner Bevorzugung der kleinen Häuser, besonders der von Genossenschaften erbauten, bei den Straßen- und Canalkosten, bei der Gebäude- und Umsatzsteuer, der Gas- und Wasserlieferung, der Bauerlaubniß-Gebühr u. s. w. Diese Erleichterungen können auch nach der Art der Straßen (Verkehrs- und Wohnstraßen), oder nach deren Breite oder nach der Größe der Häuser abgestuft werden, wodurch sie auch der Leistungsfähigkeit der Pflichtigen besser angepaßt werden. Die Stadt soll ferner recht viele Straßen offen legen und für ein ausgedehntes Netz von Straßenbahnen im Eigenbetrieb sorgen.

Die Aufgaben des Staates werden nicht, wie bei Schäffle-Lechler, ehrenamtlich, sondern durch besondere Kommissionen ausgeübt, welche nach dem Muster der preußischen Generalkommissionen für ländliche Ansiedelung (Rentengütergesetz vom 7. Juli 1891) Generalkommissionen für städtischen Grundbesitz heißen und auch als Baubanken wirken sollen. Sie haben die städtischen Bebauungspläne und Bauordnungen zu prüfen und ihre Innehaltung zu überwachen, für die Aufschließung von zweckmäßig geformtem und möglichst vielem und dadurch billigem Baugelände zu sorgen, die Um- und Zusammenlegung der städtischen Grundstücke zu bewirken, bei der Gesetzgebung darüber berathend mitzuwirken, auf thunlichste Beseitigung des Bauschwindels und Hebung des Standes der Bauunternehmer durch Erlaß von Ortsstatuten hinzuwirken, besonders aber das öffentliche Capital den gemeinnützigen Baugesellschaften zuzu-

wenden, weil das Privatcapital und die Privatunternehmung das Bedürfniß nach billigen, sozial gesunden und hauswirthschaftlich bequemen kleinen Wohnungen bisher bei weitem nicht gedeckt hat und weil die Baugenossenschaften in Ermanglung eines ausreichenden und billigen Credits und einer anregenden und beaufsichtigenden Centralleitung sich bisher nicht genügend entwickeln konnten. Diese Generalkommissionen haben den gemeinnützigen Baugenossenschaften mit Rath und That beizustehen, ihre Thätigkeit nach jeder Richtung hin anzuregen und zu überwachen, besonders aber ihnen den Staatskredit, der jährlich festgestellt wird, zu vermitteln. Die (hypothekarische) Beleihung der Genossenschaften mit diesen Geldern zum Geländekauf und Häuserbau geschieht billigst, etwa zu 3 pCt. Zins und 1 pCt. Amortisation bis zu 7 Zehntel des Werthes, wobei das Beispiel der belgischen Centralsparkasse (S. oben S. 114) in ihrer befruchtenden Thätigkeit vorbildlich sein kann. Dabei könnte man die Thätigkeit einer solchen Baubank vielleicht auch den Invalidenversicherungs-Anstalten übertragen oder diese anweisen, jährlich einen gewissen Theil ihrer Einnahmen, etwa 2 Prozent, à fonds perdu zum genossenschaftlichen Wohnungsbau zu spenden, weil dadurch die Gesundheitsverhältnisse der Arbeiter verbessert würden und eine derartige Invaliditätsverhütung bereits durch die Beiträge der Anstalten zum Heilverfahren eingeleitet ist.

Eine Baugesellschaft wird nach Prüfung aller Verhältnisse und nach Anhörung der unteren Verwaltungs-Behörde durch die General-Kommission als gemeinnützig erklärt mit folgender Wirkung:

1. Sie erhält Anspruch auf den Staatskredit, d. h. auf Beleihung durch die Baubank bis zu $^7/_{10}$ des Werthes der Häuser;

2 und 3. sie genießt Steuer- und Stempelfreiheit seitens des Staates und der Gemeinden, soweit diese solche Vergünstigungen nicht bereits freiwillig geben.

4. Der Stadt- bezw. Landkreis, die Sparkasse des Wirkungsgebietes der Baugesellschaft, sowie jene Berufs-Genossenschaften, deren Betriebe eine gewisse Mindestzahl von Arbeitskräften in demselben Kreise beschäftigen, können durch die Baubank verpflichtet werden, mindestens je ein Zwanzigstel des Stammkapitals der Bau-Gesellschaft zu zeichnen. Sind mehrere Sparkassen vorhanden, so bestimmt die Kreisbehörde den Antheil ihrer Betheiligung. Da die Baubank der Baugenossenschaft $^7/_{10}$ leiht, und sich $^3/_{20}$ sicher leicht durch den Kreis, die Sparkassen und die Berufsgenossenschaften aufbringen lassen, so

brauchen nur noch $^3/_{20}$ des Kapitals durch Private (Arbeitgeber, Arbeiter, Gemeinden u. s. w.) aufgebracht zu werden, um die Baugenossenschaft zu Stande zu bringen.

Gesetzgebung (Wohnungsgesetz) oder Polizeiverordnung haben festzusetzen: Mindest-Vorschriften für Bau, Einrichtung, Zimmerzahl und Nebenräume der Wohnungen, Mindest-Menge von Licht und Luft für jeden Wohner, Verbot ungesunder Wohnungen, regelmäßige Wohnungsaufsicht, wo möglich durch Staatsbeamte — alles in organischem Zusammenhang mit den oben erwähnten Baubanken.

Die nähere Ausführung seines Vorschlags gibt Brandts in obiger Schrift.*) Ueber die jährliche Bedarfssumme stellt er folgende Berechnung an: Wenn die Baubank zunächst nur für den Bevölkerungszuwachs sorgen und die Verbesserung der bestehenden Wohnungen auf anderem Wege erreicht werden soll, so haben wir für die Rheinprovinz in den städtischen Gemeinden (nach dem Maßstabe von 1875 bis 1895) einen jährlichen Zuwachs von rund 50,000 Personen, was 10,000 Familienwohnungen ausmacht. Von diesen wäre etwa die Hälfte von der Baubank zu beleihen. Die Bausumme dieser Hälfte wäre, die Herstellung einer Familienwohnung zu 4000 Mk. gerechnet, jährlich 20 Mill. Mark. Davon hätte die Baubank $^7/_{10}$, also 14 Millionen jährlich aufzubringen. Sie braucht aber nicht so hoch zu gehen, weil das Privatkapital ebenfalls bauen wird und das öffentliche Kapital das private nicht verdrängen, sondern ihm nur bahnweisend und concurrirend, gewissermaßen als Preis-Regulator und Musterbaumeister, zur Seite treten soll. Ferner wird ein Theil der Häuser in Eigenthum übergehen; diese Hypotheken werden allmälig abgestoßen, was jährlich einige Millionen machen wird. Selbst wenn aber die Rheinprovinz oder an ihrer Stelle der Staat jährlich 10 Mill. für den gemeinnützigen Wohnungsbau aufzubringen hätte, so liegt darin nichts Außerordentliches. Die Landesbank der Rheinprovinz, die öffentlichen Credit gibt, vermehrt ihre Darlehen jährlich um etwa 20 Millionen Mark. Das Geld erhielte die Baubank vom Staate auf Grund eines Gesetzes, ähnlich dem, auf welchem die preußische Centralgenossenschaftskasse ruht (Gesetz vom 31. Juli 1895). Wie diese Kasse auf die Ausbreitung des Genossenschaftswesens außerordentlich anregend gewirkt hat, so würde auch eine ähnliche Einrichtung befruchtend auf den Wohnungsbau wirken. Wie jene Central-Darlehenskasse, so soll auch die staatliche

*) Aufgaben von Gemeinde und Staat ꝛc. S. 51—79.

Baubank keine Wohlthätigkeitsanstalt sein, sondern „ein wirthschaftliches Unternehmen zur Förderung eines socialen Zweckes“ (Minister Miquel am 30. April 1896 im Abg.-Hause). Die Gelder für den gemeinnützigen Wohnungsbau würden jährlich von der Staatsregierung auf Grund jenes Gesetzes bestimmt werden. Der Staat leiht sie aus gegen 3 pCt. Zins (jetzt wohl etwas höher) und 1 pCt. jährliche Amortisation. Unter diesen Verhältnissen wäre jedes Darlehen an eine Baugenossenschaft von dieser in 45 Jahren getilgt. Die Baubanken sollen aber auf schnellere Amortisation sehen. „Auf Grund von Bilanzen gut geleiteter rheinischer Baugesellschaften und auf Grund sonstiger Erkundigungen nehmen wir an, daß eine Baugesellschaft aus ihren Häusern trotz mäßiger Miethen und Verkaufspreise und unter Berücksichtigung von Ausfällen für leerstehende Wohnungen, im allgemeinen einen Brutto-Ertrag von $5^1/_2$ bis 6 pCt. erzielen kann (wenn die oben erwähnten Erleichterungen für gemeinnützige Baugenossenschaften eintreten, noch mehr). Hieraus wären zu decken 3 pCt. Zinsen, 1 pCt. für Verwaltung, Reparatur und Steuern, $^3/_{10}$ pCt. Zuschlag, damit den freiwilligen und Zwangs-Antheilnehmern statt 3 pCt. von ihrem Capital 4 pCt. Zins gezahlt werden können. (Da nur $^3/_{10}$ des Häuserwerthes aus Privatkapital besteht, so genügt eine Erhöhung um $^3/_{10}$ pCt. des ganzen Häuserwerthes, um das Privatkapital mit 1 pCt. höher zu verzinsen.) Es blieben also für die Amortisation übrig etwa $1^1/_2$ Prozent. Mit diesen $1^1/_2$ pCt. zahlen die Baugenossenschaften der Baubank das Darlehen in 38 Jahren zurück. Die Baubank hat das Kapital also schon nach 38 Jahren zurück, während sie es der allgemeinen Staatskasse erst nach 46 Jahren abzuliefern hat. Die Zinsen und Amortisationsquoten der letzten 8 Jahre gewinnt sie also für sich, bezw. sie hat jedes Jahr von Anfang an einen kleinen Ueberschuß zu verzeichnen, den sie als Reservefonds für etwaige Verluste contiren wird“ (S. 67).

Da durch die Zwangsbeiziehung der Kreise, Sparkassen und Unfallgenossenschaften vom Privatkapital nur $^3/_{20}$ der Bausumme verlangt werden, so würden das bei einem Häuserwerth von 100,000 M. nur 15,000 M. sein. „Auf Kreis, Sparkasse und Berufsgenossenschaft würden je 5000 M. entfallen. Oder anders ausgedrückt: Eine Gesellschaft von 30,000 Kapital kann für 100,000 Mark Häuser bauen, da sie 70,000 M. Hypothek von der Baubank erhält. Die 30,000 M. Gesellschaftskapital werden wie folgt aufgebracht: Privatkapital 15,000 M., also die Hälfte des Kapitals; sodann, so weit nicht noch

mehr Privatkapital gezeichnet wird, Kreis 5000 Mark, Sparkasse 5000 M., Berufsgenossenschaften 5000 M. Im selben Verhältnisse vertheilt sich das Stimmrecht. . . . Durch die gesicherte Theilnahme dieser drei Corporationen, der Kreise, der Sparkassen, der Berufsgenossenschaften, wird auch eine Art Garantie geschaffen für sachgemäße und gute Verwaltung der Baugesellschaften." (S. 52, 67, 76, 78.)

Um die Vorzüge der gemeinnützigen Baugesellschaft zu genießen, müssen diese Gesellschaften drei Bedingungen erfüllen: „In ihrer finanziellen Gebahrung müssen sie ihren gemeinnützigen Charakter documentiren in Vorschrift einer Maximaldividende oder Maximalgewinnvertheilung. Sodann müssen sie den statutarischen Zweck haben, nur für das Wohnbedürfniß der kleinen Leute zu sorgen, d. h. also Eigenthumswohnungen bis zu etwa 6000 M., oder Miethwohnungen bis zu etwa 300 M. zu schaffen. (Vielleicht ließe sich dieser Begriff nach der Einwohnerzahl und den Durchschnittsmiethen der Städte abstufen.) Drittens müssen die Baugesellschaften — und das ist die Hauptsache — sich der dauernden Controle der Baubank, bezw. ihres örtlichen Organs in ihrer ganzen Geschäftsthätigkeit unterwerfen. Die Baubank hat die Statuten zu genehmigen, sie kann jederzeit die Geschäftsbücher, die Kauf- und Miethverträge einsehen, die Baupläne prüfen und genehmigen, die Häuser besichtigen, den Generalversammlungen und Vorstandssitzungen mit berathender Stimme beiwohnen usw. Die Baubank müßte darauf halten, daß die Gesellschaften Reserve- und Leerstehungsfonds anlegen, daß sie Miethsparkassen einrichten, daß sie rechtzeitig große Baugelände kaufen. Vielleicht könnte man der Baubank auch die Genehmigung der Anstellung der Beamten der Baugesellschaft vorbehalten." (S. 71.) Unter bestimmten Voraussetzungen könnte man vielleicht den gemeinnützigen Baugesellschaften auch ein Expropriationsrecht an städtischem, im freien Felde gelegenen Baugelände geben. (S. 75).

Mit dem Charakter der Gemeinnützigkeit erwirbt die Baugenossenschaft die oben erwähnten Rechte. Das Hauptrecht aber wäre die Möglichkeit, den Kreis, die Sparkassen und die Berufsgenossenschaften ihres Bezirkes als Zwangstheilnehmer an der Aufbringung der Baugelder zu gewinnen.

Die Vorschläge von Brandts gehen bedeutend weiter als die von Schäffle und Lechler, sie wollen nicht bloß eine allgemeine Inangriffnahme des gemeinnützigen Wohnungsbaues in die Wege leiten, sondern umfassen auch zugleich, was ebenso wichtig ist, die Reform der ganzen städtischen Ansiedlungs- und Bauweise, die Frage der Steuern und Gebühren, die Wohnungsaufsicht und das Enteignungsrecht der Baugenossenschaften, verlangen auch die Einsetzung besonderer staatlicher Behörden, welche nicht blos wie die Lechler'schen Baucommissionen subsidiär wirken, also nur dort eintreten sollen, wo sich nicht genügend Baugenossenschaften bilden, sondern welche berufsmäßig die ganze städtische Siedelung und das ganze städtische Bau- und Wohnwesen anregen, leiten und dauernd überwachen. Brandts schließt seine Leitsätze (a. o. O. S. 12) mit den Worten:

„Die Wohnungsfrage erscheint nach den vielen Verhandlungen anderweitiger Verbände (Verein für Sozialpolitik, deutscher Verein für öffentliche Gesundheitspflege, Centralstelle für Wohlfahrtseinrichtungen usw.) reif zu einem gesetzgeberischen Acte."

Landesrath Liebrecht in Hannover, der gleich Brandts viel im gemeinnützigen Wohnungsbau wirkt, fügt diesen Worten aus seinen Erfahrungen bei:

„Ja das ist sie, aus voller Ueberzeugung unterschreibe ich diesen Ausspruch: „Auf viele von Brandts aufgestellte Exempel habe ich schon die Probe machen können. Die Notwendigkeit einer Behörde, die als Centralinstanz die Fäden in der Hand hat, die obere Leitung und die Creditgewährung verbindet, der Wohnungsbau auf Grund dieser Genossenschaften, die Fortentwickelung dieser Genossenschaften trotz der jetzt noch ungünstigen Verhältnisse, die Durchführung der finanziellen Grundgedanken sind in der Praxis erwiesen". *)

Doch ist Liebrecht der Ansicht, daß Brandts seinen Baubanken und Generalkommissionen zu viele Aufgaben auf einmal stelle. Eine Centralinstanz müsse allerdings geschaffen werden, sie solle aber nicht die gesammte Regelung des städtischen Ansiedelungswesens (Bebauungspläne, Bauordnungen, Enteignung, Zusammenlegung, bankmäßige Geldvermittlung usw.) in die Hand nehmen. Das sei zu viel für eine Behörde. Der Städtebau und die Geldvermittlung für die kleinen Leute müßten getrennt gehalten werden. Ein Theil der Aufgaben gehöre der eigentlichen Staats- und Gemeindeverwaltung, dagegen solle die Baubank gutachtlich dabei mitwirken. Liebrecht ist auch gegen die Beiziehung der Kreise, Sparkassen und Unfallberufsgenossenschaften

*) Zeitschrift der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, 1897, S. 258.

als subsidiäre Zwangsgenossen der gemeinnützigen Bau-Genossenschaften, sowie gegen die Steuerbegünstigungen dieser Genossenschaften. (Liebrecht in der Zeitschrift der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, 1897, Nr. 22.*)

*) Ein anderer umfassender Plan zur Lösung der Wohnungsfrage in großem Style wird in der Schrift gemacht „Nationale Ansiedlung und Wohnungsreform" von Latscha und Teudt, welche im Auftrag der südwestdeutschen Konferenz für innere Mission 1899 zu Frankfurt erschien. Die Schrift bezweckt Decentralisation der Industrie und Hemmung der Großstadtbildung durch ländliche Massenansiedlung mit ausgiebiger Staatshilfe, sowohl durch Geldzuschüsse wie durch Bodenenteignung. Die Hauptursache des sittlichen und sozialen Wohnungselendes sieht die Schrift in dem massenhaften Abwandern des Bevölkerungsüberschusses in die Großstädte und Industriemittelpunkte. Das durchschnittliche Wachsthum der Bevölkerung des Reiches sei 1875—1890 jährlich 1,07 pCt. gewesen, die Städte über 20,000 Einwohner hätten daher bloß um 65,640 Menschen jährlich zunehmen dürfen, während sie in Wirklichkeit um 299,524 (4,86 pCt.) gewachsen seien. Es handle sich daher darum, jährlich 233,000 (jetzt mehr als 250,000) Menschen außerhalb der Städte zur Arbeit anzusiedeln. Dabei müßten

1. die zur Besiedlung bestimmten Gelände der Spekulation entzogen und den Ansiedlungswilligen zu normalen Preisen überwiesen werden;
2. Mittel zu Darlehen flüssig gemacht werden, damit auch den wenig Bemittelten die Möglichkeit des Anbaues gegeben werde;
3. gleichzeitig mit der Ansiedelung der Menschen die Schaffung von Arbeitsgelegenheit befördert werden;
4. für ein solches Maß von Verkehrsmitteln gesorgt werden, welches sowohl den Bedürfnissen der Industrie entspricht, als auch der Beweglichkeit der Bevölkerung Rechnung trägt und der Entfernung von den Kulturcentren ein Gegengewicht bietet;
5. in vorausschauender Weise auch solche Gelände zur Ansiedlung bestimmt und festgelegt werden, welche erst in späteren Jahren besiedelt werden.

Das alles könnten weder die Gemeinden noch Private durchführen. Hier müsse daher der Staat eingreifen. Die Ansiedelung selbst habe zu geschehen in langgestreckten, von den Verkehrsmittelpunkten strahlenförmig ausgehenden neuen Gemeinden — Industriewohnstraßen: langgestreckte Straßen, damit der Charakter des Landlebens gewahrt und auch der Austausch von Arbeitskräften zwischen Industrie und Landwirthschaft möglich bleibe. Zu diesem Zwecke solle die Bevölkerungsdichtigkeit auf 1 Kilometer Wohnstraße 2—3000 nicht übersteigen und auf den Kopf 1 Ar (100 qm) Raum angenommen werden. Für 233 000 Menschen ergibt dies eine Neusiedelung von 97 Kilometern Wohnstraßen mit 2330 ha, für eine preußische Durchschnittsprovinz im Jahre 4,8 km Wohnstraße mit 120 ha Wohnland. Die Anlegung dieser neuen Industriewohnstraßen würde zunächst von den vorhandenen Verkehrs- und Industriemittelpunkten ausgehen. Der Ansiedlungsplan würde bereits geeignete Ländereien vorsehen, um dieselben an neue Industrieanlagen zu normalen Preisen zu überlassen. Weil neue Industrieanlagen sich möglichst an bereits vorhandene rege Erwerbsthätigkeit anzuschließen suchen, so sind die künftigen Industriewohnstraßen längs der Wasserstraße

Congreßbeschlüsse. Der Delegiertentag der katholischen Arbeitervereine Süddeutschlands faßte im August 1899 in Nürnberg folgenden Beschluß:

1. Der Delegiertentag hält die Fürsorge für entsprechende Arbeiterwohnungen für eine dringliche Aufgabe sowohl für die Arbeitgeber jeder Art (Behörden und Private), als für die Arbeitervereinigungen.

2. Der Delegiertentag empfiehlt die Erbauung von Familienwohnungen und hält es für notwendig, daß von den Gemeindebehörden rechtzeitig Vorsorge getroffen werde, daß billiger Baugrund zu haben ist und derselbe nicht der Privatspekulation überliefert wird.

---

als dem billigsten Transportmittel, aber auch längs der Eisenbahnen, sowohl der alten oder neu zu bauenden Linien, anzulegen. Dadurch würden die Ufer der Flüsse und Kanäle mit Ansiedelungen besetzt, z. B. vom Saarkohlengebiet bis nach Straßburg und Mühlhausen, von Berlin nach Hamburg, von Frankfurt nach Mainz usw. Das Gelände füe diese Industriewohnstraßen müßte der Staat durch Zwangsenteignung oder bedingte Enteignung in sein Eigenthum nehmen und zum landwirthschaftlichen Preise an die Ansiedler, sowohl an die Arbeiterschaft wie die Industrieunternehmer, abgeben. Für diese Enteignung „liegt ein öffentliches Interesse von eminenter Bedeutung vor. Es handelt sich jedenfalls bei der Durchführung dieses Ansiedelungsplanes um weit höhere Interessen, als sie bei irgend einem Eisenbahnbau oder bei einem städtischen Straßendurchbruch vorliegen können. Wo die Befreiung unseres Volkes von dem Elend der Großstadtentwicklung und von seiner Wohnungsnoth in Rede steht, wo die Möglichkeit vorliegt, einem erheblichen Theile des Volks ein eigenes Heim im Vaterlande zu verschaffen, da müssen etwaige entgegenstehende Einzelinteressen zurücktreten, da muß dem Arm des Staates freie Bahn gegeben werden."

Um die Entwicklung der Zukunft nicht zu hemmen, muß der Staat jetzt bereits solche Gelände in Besitz nehmen, welche erst später bebaut werden können oder er muß sich zu diesem Zwecke auf eine bestimmte Reihe von Jahren das Vorkaufsrecht zum jeweiligen landwirthschaftlichen Preise gesetzlich verschaffen. Der Staat muß auch die Hauptverkehrsstraßen, die Güter- und Straßenbahnen, bauen und unterhalten. Die Ueberschüsse aus dem Verkaufe von Industriegelände werden zur Unterstützung der neuen Siedelungsgemeinden, zur Erleichterung ihrer Lasten (besonders Schullasten u. s. w.) verwendet. Jeder Deutsche hat ein Recht, für Wohn- und Arbeitsstätten solches Siedelungsland vom Staate zum landwirthschaftlichen Preise zu erhalten. Dabei wird auf eine Reihe von Jahren die Spekulation ausgeschlossen, indem der Staat das Vorkaufsrecht der Grundstücke und Gebäude zum Taxwerthe behält. Die ungesunde Ausnützung des Geländes durch kasernenartige Gebäude, durch Hinterhäuser für Wohnzwecke u. s. w. wird durch Beschränkung der Stockwerkszahl sowie der Grundfläche des Hauses im Verhältnisse zum Gesammtbaugelände hintangehalten. Minder bemittelte Bewerber um Bauland für Wohnungen erhalten zur Errichtung von Einfamilienhäusern zum Selbstbewohnen unkündbare Darlehen gegen Zins und Amortisation, wobei das Risiko auf Staat, Gemeinde und den Bauenden selbst vertheilt wird, um ungesunde Bauthätigkeit zu verhindern. Die Gelder hiezu werden aufgebracht durch Ausgabe von Baupfandbriefen, und zwar sollen der Staat, dann die Gemeinden wie die Invaliditäts-Versicherungs-Anstalten, soweit ihre verfügbaren Bestände nicht

3. Der Delegiertentag empfiehlt die Selbsthülfe durch Gründung von Baugenossenschaften unter den Arbeitern. Der Staat soll durch Grund- und Baubanken diesen Bestrebungen entgegenkommen. Die Invaliditäts-Versicherungsanstalten sollen den ausgiebigsten Kredit an diese Baugenossenschaften gewähren.

4. Der Delegiertentag wiederholt sein Verlangen vom vorigen Jahre, daß eine strenge Handhabung der Wohnungs- und Sittenpolizei durch die Behörden stattfinde.

5. Der Delegiertentag empfiehlt den Arbeitervereinen, ihre Mitglieder auf die Wichtigkeit der Wohnungsfrage unabläßig aufmersam zu machen und entsprechende Vorkehrungen von Vereins wegen zu treffen (Belehrung, Wohnungskommission, Wohnungsnachweis, Erhebungen, Zuschüsse zu Mieth- und Ausstattungskassen für junge Leute).

---

anderweitig verwendet werden müssen, derartige Pfandbriefe ausgeben unter staatlicher Garantie nach dem Vorschlage von Schäffle und Lechler. Die Anlage der Industriewohnstraßen und überhaupt die Regelung des ganzen Ansiedelungswesens wird besonderen Kommissionen (Landesbaukommissionen) mit einer Centralstelle in jedem Einzelstaate übertragen, ein Reichsamt für nationale Ansiedelung steht über ihnen. Zum Schlusse meint die Schrift: Die Wirkung dieser nationalen Ansiedelung auf die Landwirthschaft sei im wesentlichen vortheilhaft. Die Industrie aber werde „durch die Befreiung von dem Bodenwucher und durch die bessere Erfüllung ihrer Verkehrsbedürfnisse mehr als jetzt in die Lage gesetzt, die Konkurrenz des Weltmarktes zu bestehen und ihre großen sozialen Aufgaben zu erfüllen. Die Arbeiterschaft der Industriewohnstraßen, deren Wohlstand einerseits durch die billigere Lebenshaltung, andererseits durch den solideren Gesammtcharakter derselben als verbürgt angesehen werden kann, wird einen erheblich werthvolleren Theil unseres Volkskörpers ausmachen, als die jetzige städtische Industriebevölkerung.

„Durch die Seßhaftigkeit eines großen Theils der Arbeiterschaft an den Industriewohnstraßen wird dem allzuhäufigen, leichtsinnigen Wechsel der Arbeit, welcher für Arbeitgeber und Arbeitnehmer gleich schädlich wirkt, vorgebeugt. Auf der andern Seite aber ist der seßhafte Arbeiter der Industriewohnstraße doch auch nicht um seines Besitzthums willen den Fabrikherren ganz preisgegeben; denn die Nothwendigkeit eines Wechsels der Wohnung bei einem Wechsel der Arbeitsstelle dürfte für den Anwohner nur selten in Betracht kommen; weil die Zahl der unmittelbar an der Industriewohnstraße durch billige Verkehrsmittel erreichbaren Fabriken eine Auswahl der Arbeitsgelegenheit darbietet.

„Es wird an den Industriewohnstraßen eine sozial heilsame Mischung der Bevölkerungsschichten erfolgen und die volkswirthschaftlich minderwerthige, von den Arbeitern oft bitter empfundene Absonderung der kleinen Leute in Arbeiterviertel vermieden. Wenngleich die Industriewohnstraßen vorherrschend Industriebevölkerung aufnehmen werden, so werden sich doch dem Bedürfniß gemäß auch Handwerker, Kaufleute, kleine Gewerbetreibende, Fabrikanten, Aerzte ꝛc. dort in ungezwungener bunter Reihenfolge ansiedeln; auch Beamte, Lehrer, Pfarrer können nicht ausbleiben.

„Am wichtigsten sind aber die unberechenbar großen Segnungen einer nationalen Ansiedelung und der damit eintretenden Wohnungsreform, welche auf dem Gebiete der sittlichen Wohlfahrt unseres Volkes liegen, die dann wiederum unserer nationalen Arbeits- und Wehrkraft zu Gute kommen werden."

Die Delegierten-Versammlung des Gesammtverbandes der Evangelischen Arbeitervereine Deutschlands faßte am 30. Mai 1901 in Speyer folgende von Lechler (Siehe oben S. 175) vorgeschlagenen und vertretenen Beschlüsse:

1. Die Delegierten-Versammlung spricht dem Deutschen Reichstage und den deutschen Regierungen lebhaften Dank aus für das, was seit ihrer letzten Tagung im Interesse der Wohnungsreform theils verfügt, theils beschlossen und weiter in Aussicht gestellt worden ist.
2. Es wird von der Versammlung freudig begrüßt, daß die Königl. preußischen Ministerien des Handels, des Innern, des Kultus und der Landwirthschaft mit den Erlassen vom 19. März (Siehe weiter unten) die allgemeine Schaffung von Centralstellen der Wohnungsfürsorge in die Wege geleitet und hiedurch den Anstoß zu einer Gesammtorganisation für Wohnungsfürsorge gegeben haben, in welcher unter dem leitenden Einflusse des Staates und mit Unterstützung der Gemeinden die Baugenossenschaften und Bauvereinigungen erfolgreich für die nationale Wohnungsreform arbeiten können.
3. Die Versammlung ist von der Ueberzeugung durchdrungen, daß die in Aussicht stehenden Centralstellen für Wohnungsfürsorge nur der Befestigung durch unmittelbaren Einfluß der Regierung auf die Zusammensetzung und Geschäftsführung bedürfen, um in allen Theilen des Deutschen Reiches — jedoch überall nach den besonderen Verhältnissen jedes Landes und Landestheils — Anwendung finden zu können.
4. Die Versammlung sieht es als wünschenswert an, daß zur gleichmäßigen Durchführung der öffentlichen Wohnungsfürsorge eine gesammt-deutsche Centralstelle geschaffen werde, welche die in jedem Verwaltungsgebiete gemachten Erfahrungen und geschaffenen Einrichtungen in anregender Weise zur allgemeinen Wirksamkeit gelangen läßt, indem sie das Material aus dem ganzen Reiche sammelt, verarbeitet und veröffentlicht.
5. Unumgänglich für die allgemeine Durchführung der Wohnungsreform erscheint die Beschaffung eines voll zureichenden Baukapitals und Baukredits durch Vermittelung des Staates oder des Reiches, oder des Reiches, des Staates und der Gemeinden zusammen, sei es in der Form direkter Gewährung von Baukapital-Vorschüssen, sei es in Form der Ausgabe staatlich garantierter Inhaberpapiere (Bau-Rententitel, Bau-Pfandbriefe), gegen welche die Gelder der Versicherungsanstalten, der Sparkassen, der Stiftungen, auch aller sonstigen Fonds und der Privaten bei vollster Sicherheit und dennoch einfachster Verwaltung in jedem hervortretenden Bedarfe für die Wohnungsreform flüssig gemacht werden können.

Die Wohnungsfrage in Bayern. Im bayerischen Landtag hatte der Centrumsabgeordnete Dr. Jäger am 8. Febr. 1898 in längerer Rede auf die hohe soziale Bedeutung der Wohnungsfrage hingewiesen und die Grundzüge für die Behandlung

derselben dargelegt. Besonders betonte er die Pflicht von Staat und Gemeinde, hier mitzuwirken, wies hin auf die Nothwendigkeit eines gesunden Gemeinde-Sozialismus und auf die Bedeutung der Bodenfrage für das Wohnungswesen. Bei Beginn des folgenden Landtags, am 3. Oktober 1899, richtete die Centrumspartei eine Interpellation an die Staatsregierung und verlangte darin die Mitwirkung derselben zur Lösung der Frage. Die Interpellation, die besonders Abgeordneter Schirmer vertrat, fragte: ob die Regierung bereit sei, dem in größeren Städten und in Fabrikorten vielfach hervortretenden und jährlich sich steigernden Mangel an gesunden und billigen Wohnungen durch staatliche Mitwirkung entgegen zu treten, und welche Maßregeln auf gesetzgeberischem, Verwaltungs- und finanziellem Wege sie gegen die Wohnungsnot zu ergreifen oder vorzuschlagen gedenke. Die Regierung antwortete am 20. Oktober sehr kühl und betonte nur, was der Staat und andere größere Arbeitgeber in dieser Frage gethan hätten und noch zu thun gedächten. Im Laufe der Debatte wurde die Regierung aber entgegenkommender, worauf die Centrumspartei, an der Spitze die Abgeordneten Frank, Dr. Jäger und Schirmer, am 21. Oktober 1899 folgenden Antrag einbrachte:

Die Kammer wolle beschließen, es sei die kgl. Staatsregierung zu ersuchen, sie möge für größere Städte und Fabrikorte im Interesse des Mittel- und Arbeiterstandes:

1. Erweiterte wohnungspolizeiliche Vorschriften erlassen zur Wahrung der Gesundheit und Sittlichkeit, insbesondere auch zur Regelung des Schlafgängerwesens;

2. eine Revision der baupolizeilichen Vorschriften eintreten lassen;

3. Wohnungsinspektoren aufstellen;

4. Genossenschaften, welche den Bau von Wohnungen für die minderbemittelten Stände bezwecken, fördern, und zu diesem Zweck auch Mittel vom Landtage verlangen;

5. den Entwurf eines Gesetzes vorlegen, durch welches die Zwangsenteignung von Grundstücken auch für jene Unternehmungen zugelassen wird, welche den Bau von Wohnungen für die Minderbemittelten zum Ziele haben.

Nachdem die Regierung sich zu der Gesammttendenz des Antrags zustimmend geäußert und er vom Landtage angenommen war, scheint ein Fortschreiten zur praktischen Ausführung des Antrags gesichert. Noch in demselben Landtage wurden durch Gesetz vom 22. Juni 1900 einige Artikel des Polizei-Strafgesetzbuches abgeändert und der Regierung dadurch die Möglichkeit gegeben, Verordnungen zu erlassen, welche das Wohnungswesen im ganzen Lande mit Rücksicht auf

Gesundheit und Sittlichkeit regeln und eine Ueberwachung dieser Vorschriften ermöglichen. Diese Verordnung „Die Wohnungsaufsicht betreffend", ist am 10. Februar 1901 erschienen.

Die Wohnungsfrage in Preußen. Im preußischen Abgeordnetenhause versuchten, um die Erbauung von Arbeiterwohnungen zu beschleunigen, am 21. Juni 1899 Centrum, Conservative und Nationalliberale, die Rentengutsgesetzgebung auch für die Arbeiter-Wohnungen nutzbar zu machen. Der Antrag (Drucksachen Nr. 225) war besonders vom Abg. Dr. Hitze (Centrum) mit den Conservativen Weihe und Papenheim vorberathen und von den Abgeordneten Dr. Weihe (konservativ), Freiherr von Heeremann (Centrum), Möller (nationalliberal) und Genossen eingebracht. Er lautete:

„Der § 1 des Gesetzes über die Errichtung von Rentengütern vom 7. Juli 1891 soll folgenden Zusatz erhalten: Vorstehende Bestimmungen finden auch Anwendung auf kleine Besitzungen, die nur aus einem Haus mit Gartenland bestehen, wenn ein communaler Verband oder eine leistungsfähige gemeinnützige Baugenossenschaft Rentengut-Ausgeberin ist." Weiter wurde bestimmt: „Für 1900 dürfen Rentenbriefe zum Betrage von 2 Millionen Mark für diesen Zweck verwandt werden. Für die folgenden Jahre hat der Finanzminister auf Grund der Berichte der Generalkommissionen den Höchstbetrag der zu diesem Zwecke auszugebenden Rentenbriefe zu bestimmen." Jener § 1 des Gesetzes besagt, daß die Renten, die auf Renten-Gütern von mittlerem oder kleinerem Umfange haften, auf Antrag der Betheiligten durch Vermittlung der Rentenbank so weit abgelöst werden können, als die Ablösbarkeit derselben nicht von der Zustimmung beider Theile abhängig gemacht ist.

Die Regierung und ein Redner aus dem Hause wiesen darauf hin, daß die ganze Rentengutsgesetzgebung ausschließlich auf landwirthschaftliche Grundstücke hinweise, daß die Organe, welche das Gesetz auszuführen haben, die sog. General-Kommissionen, Agriculturbehörden seien, die nach ihrer ganzen Einrichtung mit städtischen Wohnungsverhältnissen, mit Herstellung billiger Arbeiterwohnungen und der Ansässigmachung der Arbeiter nichts zu thun haben u. s. w. Der Antrag wollte diese Unklarheit beseitigen und auch Arbeiterwohnungen als Rentengüter ermöglichen.

Antragsteller Weihe wies auf die soziale Wichtigkeit des eigenen Heims besonders für Arbeiter hin. Von den 4000 Wohnhäusern seines Kreises Herford seien 1700 Eigenthum von Cigarrenarbeitern — und seit 40 Jahren habe man dort noch nicht einen Streik erlebt. Der Antrag wolle die Rentenbanken zur Bildung von Rentengütern kleineren Umfanges, von Arbeiterwohnungen heranziehen. Der Staat laufe dabei kein Risiko, wie die Reichs-Versicherungsanstalt Düsseldorf zeige, die 1,730000 M. direkt an Arbeiter zum Bau von Wohnungen — bisher ohne Verlust — ausgeliehen habe. Der Arbeiter biete außer mit der Wohnung mit seiner Arbeits-

kraft eine Garantie. In der Berathung ergriffen in mehr oder minder zustimmenden Sinne die Abgeordneten von Riepenhausen (konservativ), Freiherr von Zedlitz (freikonservativ), Dr. Hitze (Centrum), Möller (nationalliberal), Goldschmidt (freisinnige Volkspartei) und Graf zu Limburg-Stirum (konservativ) das Wort und betonten besonders auch die Nothwendigkeit von Arbeiterkolonien in der Peripherie der Städte und die einer Wohnungsinspektion.

Finanzminister Miquel, derselbe, der 1886 (S. 164) als Bürgermeister von Frankfurt ein entschiedenes Eingreifen der staatlichen und Reichs-Gesetzgebung verlangt hatte, verhielt sich jetzt sehr ablehnend. Er sah in dem Antrage „die Verantwortlichkeit des Gesammtstaates für das gesammte Wohnungswesen im Lande" und das könne „in den Konsequenzen in viele, viele Milliarden hineingehen". Der Staat habe zunächst überhaupt keine Aufgabe, das Wohnbedürfniß zu befriedigen, es sei denn für seine eigenen Beamten und Arbeiter. Das Rentenguisgesetz diene einer grundsätzlich ganz verschiedenen Aufgabe als der hier zu lösenden. Der Antrag passe für die Städte nicht — die städtische Bevölkerung brauche keinen Garten und könne ihn auch nicht erschwingen — und die ganze Landwirthschaft habe von der Sache ebenfalls nichts (?), denn die Grundbesitzer würden nicht auf ihren eigenen Gütern Grundstücke zum Eigenthum an Dritte geben. In der Wohnungsfrage stecke nicht nur die Frage: Wie weit könne der Staat mitwirken?, sondern auch die weiteren Fragen: Hätten die Gemeinden das ihnen Obliegende bereits geleistet? In welchem Maße könnten die Gemeinden direkt oder indirekt die Verbesserung und Vermehrung der Wohnungen für Arbeiter fördern? Habe man durch die Bauordnungen oder durch die gemeindliche Besteuerung den Bau solcher Wohnungen in nennenswerthem Umfang erleichtert? Habe man sich bemüht, gemeindlichen Grund und Boden für solche Zwecke billig abzulassen? Im Allgemeinen müsse man diese Fragen zur Zeit verneinen. Auf die Frage, wie weit die Vorbereitungen der Regierung für den Erlaß eines Wohnungsgesetzes gediehen seien, erklärte der Minister: Seit zwei Jahren fänden in dieser Frage ununterbrochen Berathungen in sämmtlichen Ressorts statt. Er habe ursprünglich, ehe er Minister wurde, ein Reichswohnungsgesetz – wie es Hitze fordere — für möglich gehalten, das sich auf die Stellung von Minimalforderungen beschränke; namentlich die föderalistische Verfassung Deutschlands stelle dem aber fast unüberwindliche Schwierigkeiten entgegen. Ob es auf die Dauer unmöglich sei, sei freilich eine andere Frage. Der Versuch einer einheitlichen Bauordnung sei gegenwärtig noch gescheitert; deßhalb habe man zu Polizeiverordnungen seine Zuflucht genommen, die denn auch z. B. im Regierungsbezirk Düsseldorf erhebliche Erfolge erzielt hätten. Nach früherem gelegentlichem Gespräche mit den Bürgermeistern könne er bei der Berliner Bürgerschaft eine große Geneigtheit voraussetzen, die schwierige Aufgabe der Wohnungsinspektion unter Betheiligung der Selbstverwaltungsorgane zu lösen. Er hoffe, daß schließlich durch Bestimmungen allgemeiner Natur für die ganze Monarchie, namentlich über den obligatorischen Erlaß von Polizeiverordnungen in allen Regierungsbezirken, ein wesentlicher Fortschritt erreicht werde. Die Voraussetzung sei eine ausgiebige ständige Kontrole. Dann könne auch die Bauspekulation sicherer das Fortschreiten des Wohnungsbedürfnisses berechnen, als jetzt, da in die alten Wohnungen immer mehr neue Bewohner hineinkröchen. Seien einmal bestimmte Voraussetzungen gesetzlicher Art vorgeschrieben, unter denen das Wohnen zulässig sei, so könne das nicht mehr vorkommen.

Die Einwände Miquels waren nicht stichhaltig, weil Landtag und Regierung es stets in der Hand haben, die Leistungen des Staats zur Erbauung von Arbeiterwohnungen auf Grund dieses Antrages nach der Lage der Staatsfinanzen zu richten. Diese sind aber zur Zeit glänzend und gestatten für diesen Zweck ganz wohl jährliche größere Beiträge. Der Antrag wurde an eine Kommission verwiesen, diese hat das Rentengutsgesetz entsprechend umgearbeitet und war im Begriff, dem Plenum des Abgeordnetenhauses Vorschläge zu machen, wie das Rentengutgesetz für den Bau von Arbeiterwohnungen nutzbar gemacht werden könne. Der Kommissionsbericht ist leider nicht mehr erschienen, weil das Abgeordnetenhaus geschlossen wurde. Der Gesetzentwurf kehrte daher im nächsten Jahre wieder, wurde im Abgeordnetenhause mit großer Mehrheit angenommen, vom Herrenhause aber am 13. Juni 1900 auf Miquels Widerspruch hin abgelehnt.

Die Wohnungsfrage im Reichstage. Im Reichstage beantragten 1895 die Abg. Dr. Hitze und Dr. Pichler (beide vom Centrum), die verbündeten Regierungen zu ersuchen, „dahin zu wirken, daß die Mittel der Alters- und Invaliditäts-Versicherungsanstalten in weiterem Umfange als bisher für das landwirthschaftliche Kreditbedürfnis und für die Erbauung von Arbeiterwohnungen zugänglich gemacht werden." Diese Anregung wurde in der Sitzung vom 19. Febr. 1895 (St. B. S. 991) verhandelt, vom Reichstage aber abgelehnt. Im Jahre 1899 beantragten die Pastoren Bodelschwingh in Bielefeld im Namen des dortigen Vereins „Arbeiterheim" und Weber in M.-Gladbach „namens des 64000 Arbeiter und Kleinhandwerker umfassenden Gesammtverbandes der evangelischen Arbeitervereine Deutschlands" in einer Petition

die baldige Vorlage eines Reichs-Wohnungsgesetzes mit folgenden Grundzügen: 1. Eine Reichs-Centralstelle für Wohnungsfürsorge; 2. Landeskommissionen für Wohnungsfürsorge; 3. Reichskredit-Wohnungskommissionen, um größere Mittel zu beschaffen. Die Wohnungskommissionen ad 2 müßten über ganz Deutschland für die Bundesstaaten und Provinzen ausgebreitet sein. Die Reichs-Centralstelle hätte belebend und anregend auf die Wohnungskommissionen zu wirken. Der Reichskredit wäre folgendermaßen zu gestalten: Es wären Pfandbriefe auszugeben, die das Baukapital beschafften. Die Baugenossenschaften empfingen als Organe der Vermittelung wirthschaftlicher Wohnungsselbsthülfe dieses Baukapital bis zu $^{7}/_{10}$ des Werthes der auszuführenden Bauten vorgeschossen, verwendeten es unter Kontrole der Wohnungskommissionen und hätten aus den Mietherträgen und Amortisationen die Mittel zur Verzinsung und Tilgung der Baupfandbriefe an die Pfandbriefanstalten abzuliefern. Daß dem Reiche aus der Gewährung dieses Baukredits kein Verlust erwachsen

würde, dafür seien alle Erfahrungen, die bisher mit den Baugenossenschaften, sowie mit der Verwaltung der Gelder der Invaliditäts- und Alters-Versicherungen gemacht seien, ein genügendes Unterpfand. Wolle die Reichsregierung nicht in der Wohnungsfrage vorgehen, so möge sie diese Frage den Einzelstaaten als ihre dringende Pflicht ans Herz legen.

In der Petitions-Kommission erklärte dann der Regierungsvertreter: Die Behandlung der Wohnungsfrage sei vorwiegend Sache der Bundesstaaten, sowohl was die Wohnungspolizei, als die Wohnungsfürsorge betreffe. Die Wohnungspflege und die Gewährung von Landesmitteln zum Wohnungsbau sei im allgemeinen Sache der Einzelstaaten. So lange man nicht entschlossen sei, eine positive Wohnungsfürsorge, die viele Millionen erheischen würde, durch das Reich gutzuheißen, sei auch ein Wohnungspolizeigesetz von Reichswegen unmöglich. Zudem sei die Wohnungspolizei Landessache, sie sei ferner untrennbar von der Baupolizei, und diese müsse sich nach lokalen Verhältnissen richten. Es beständen daher große Bedenken, wenn das Reich schablonisirende Normen vorschreiben würde, die hier zu leer, dort zu straff sich erweisen würden. Die Petition sei daher nicht zur Berücksichtigung zu empfehlen. Die Kommission beschloß nun Uebergang zur Tagesordnung; aber der Reichstag beschloß anders, nachdem am 14. November 1899 Redner fast aller Parteien erklärt hatten, man werde es im Lande nicht verstehen, wenn der Reichstag eine Angelegenheit von solcher Tragweite, an der die weitesten Kreise interessirt seien, so ohne Weiteres abthun wolle. Einem Reichswohnungsgesetz sei allerdings noch nicht genügend vorgearbeitet, der Reichstag dürfe sich aber dieser Vorarbeit nicht entziehen. Ein Redner (Franken, Vorsitzender des Verbandes der evangelischen Arbeitervereine) sagte mit Recht: „Hätten wir die große sozialpolitische Gesetzgebung und die Arbeiterschutzgesetze alle den Einzelstaaten überlassen, so wäre es wahrhaft heute schlecht damit bestellt.“ Auf Antrag des Abgeordneten Schrader (freisinnig) beschloß der Reichstag,

„die Petition dem Reichskanzler zu überweisen mit dem Ersuchen, eine Kommission zu berufen, an welcher auch Mitglieder des Reichstags betheiligt sind, mit der Aufgabe, durch Untersuchung der bestehenden Wohnungsverhältnisse und der auf dieselben bezüglichen Gesetzes- und Verwaltungsbestimmungen festzustellen, ob und in welcher Weise ein Eingreifen des Reichs zur Beseitigung der Wohnungsnoth angezeigt ist.“

Die Kommission wurde aber vom Reichskanzler nicht einberufen und daher beschäftigte sich der Reichstag bei seiner nächsten Tagung wieder mit der Frage. Die Sozialdemokraten verlangten

die baldigste Vorlage eines Gesetzes zur Regelung des Wohnungswesens, besonders Normativ-Bestimmungen bezüglich der Beschaffenheit der Wohnungen und der Durchführung der Wohnungsinspektion, sowie Schaffung eines Reichs-Wohnungsamtes.

Die freisinnige Partei verlangte

Zusammentritt einer Kommission, bestehend aus amtlichen Vertretern, Mitgliedern des Reichstages und anderen in der Wohnungsfrage erfahrenen Männern, mit der Aufgabe: eine Prüfung der bestehenden Wohnungsverhältnisse und der auf das Wohnungswesen bezüglichen gesetzlichen Bestimmungen und Verwaltungseinrichtungen in ihr geeignet erscheinender Weise, insbesondere durch Vernehmung von Sachverständigen, vorzunehmen, über das Ergebniß der Prüfung zu berichten und Vorschläge darüber zu machen, ob und in welcher Weise ein Eingreifen des Reiches zur Beseitigung der Wohnungsnoth angezeigt ist.

Die nationalliberale Partei beantragte ebenfalls, der Reichskanzler möge eine derartige Kommission einberufen, setzte ihr aber sogleich folgende bestimmtere Aufgaben:

1. durch eine Wohnungsenquête die allgemeinen und lokalen Wohnungsverhältnisse im Reiche zu untersuchen und festzustellen,
2. die in der Bewegung für allgemeine Wohnungsreform aufgetretenen Vorschläge zu prüfen und über ausführbare Maßregeln Gutachten abzugeben,
3. insbesondere über die zweckmäßige Organisation der öffentlichen Wohnungsfürsorge und über staatliche und gemeindliche Vermittlung des erforderlichen Kredites für gemeinnützige Baugesellschaften und Baugenossenschaften Vorschläge zu machen."

Der Reichstag verhandelte über diese drei Anträge am 23. und 30. Januar 1901. Im Namen des Reichskanzlers verlas der Staatssekretär des Innern eine Erklärung

„daß auf dem Gebiet des Wohnungswesens, insbesondere in den großen Industrie- und Verkehrscentren Mißstände sich entwickelt haben, welche sich nur auf gesetzgeberischer Grundlage beseitigen lassen und beseitigt werden müssen. Die zu ergreifenden Maßnahmen werden auf dem Gebiet der Gemeindeverwaltung, des Steuerwesens und der Polizeibefugnisse liegen. Auf diesem Gebiet liegt aber auch die wichtigste Thätigkeit der Einzelstaaten und der Gemeinden. So sehr auch der Reichskanzler mit den Bestrebungen einverstanden ist, welche eine wirksame Bekämpfung der sozialen Mißstände auf dem Gebiete des Wohnungswesens zum Ziele haben, so ist derselbe doch der Ansicht, daß die Frage staatsrechtlich und administrativ nur auf dem Gebiete der einzelstaatlichen Gesetzgebung und Verwaltung erfolgreich gelöst werden kann. Auf diesem Standpunkt steht insbesondere auch die preußische Staatsregierung. So weit es sich um die Frage der Wohnungshygiene handelt, wird der mit dem Reichsgesundheitsamt verbundene Reichsgesundheitsrath in der Lage sein, auf die Thätigkeit der Einzelregierungen in technischer und wissenschaftlicher Beziehung berathend, anregend und unterstützend einzuwirken. Eine besondere Abtheilung des Reichsgesundheitsamts wird sich mit dieser Frage beschäftigen und uns eine geeignete Grundlage für die gesetzgeberische und administrative Thätigkeit der Einzelstaaten schaffen."

Der Reichstag nahm mit allen gegen die Stimmen der konservativen Partei, welche die Frage ausschließlich den Einzelstaaten überlassen wollte, den nationalliberalen Antrag an, nachdem sich auch das Centrum für denselben ausgesprochen hatte.

Der Verein Reichswohnungsgesetz. Die freie Vereinsthätigkeit unterstützt die Bestrebungen der Volksvertreter. Die Zusammenfassung der agitatorischen Vereins-Thätigkeit hat der Verein Reichswohnungsgesetz unternommen, der 1898 zu Frankfurt a. M. gegründet wurde. (Vorstand Dr. K. v. Mangold in Dresden, Jahresbeitrag 1 M.) Er bezweckt:

1. Einführung einer allgemeinen, die kleineren Wohnungen in Stadt und Land umfassenden Wohnungsinspektion. Zweck: Allmälige Beseitigung der allerschlechtesten Wohnungen und dadurch Verbesserung, namentlich der alten Quartiere in den Städten; Ziehung einer untersten Grenze in Bezug auf die Wohnungsverhältnisse, unter welche der Einzelne nicht sinken kann: Nöthigung für Publikum und Behörden, sich ständig mit den Wohnungsverhältnissen, namentlich der ärmeren Classen, zu beschäftigen.

2. Allgemeine Revision der Bauordnungen und Bebauungspläne. Genehmigung beider durch Staatsorgane; Umlegung und Zonenenteignung, letzteres für bebautes wie unbebautes Gelände. Zweck: die Miethkaserne nach Möglichkeit durch das Einfamilienhaus oder wenigstens das kleinere Miethhaus zu verdrängen und eine weiträumige Bebauung zu erzielen, ferner den Bau kleiner Wohnungen und die Beschaffung billigen Baulandes zu erleichtern.

3. Heranziehung des öffentlichen Kredites (Staats-, Provinzial-, Gemeinde-Kredit) zur Erbauung kleiner Wohnungen und Schaffung besonderer Organe zur Anregung dieser Erbauung, sowie sonstige Begünstigung der Entwickelung des Baugenossenschafts- und Baugesellschaftswesens, namentlich durch Erklärung eines kleinen Betrages von Antheilen an Baugenossenschaften für unpfändbar. Zweck: durch ergänzende, auf gemeinnützig-öffentlich-rechtlicher Grundlage ruhende Produktion kleiner Wohnungen die entsprechenden Lücken in der Thätigkeit des privaten Baugewerbes auszufüllen.

4. Reform des Enteignungsrechtes, Schaffung eines besonderen Pachtrechtes für Bauland (Bauleihe) sowie Nöthigung der Gemeinden und des Fiskus in Orten mit schneller Bevölkerungszunahme, ihren Grundbesitz zu erhalten, zu vermehren und der Bekämpfung der Wohnungsmißstände dienstbar zu machen. Zweck: die hohen Bodenpreise, eines der größten Hindernisse guter Wohnungsverhältnisse, nach Möglichkeit zu verhindern und die trotzdem verbleibende Steigerung des Grundwerthes möglichst nicht den Einzelnen, sondern der Gesammtheit zu Gute kommen zu lassen.

5. Reform des Miethrechtes, des Miethprozesses und der Zwangsvollstreckung. Zweck: den Miether vor Unbilligkeiten des Miethvertrages zu schützen, der Wohnung und ihrem Inhaber unter allen Umständen ein solches Maß von Hausrath u. dergl. zu sichern, daß sie überhaupt als bewohnbar gelten kann, endlich den Miethprozeß zum Vortheile sowohl des Hausbesitzers wie des Miethers zu vereinfachen und zu beschleunigen.

6. Anregung und Beförderung nicht nur der vorstehenden, sondern auch aller sonst in Betracht kommenden Reformmaßregeln durch die nachstehend genannten Organe. Insbesondere die möglichste Entwickelung und Verbilligung des Lokal- und Vorortverkehrs und die möglichst weitgehende Uebernahme desselben in den eigenen Betrieb der Gemeinden, der Kreise, Provinzen und des Staates.

Organe zur Durchführung des Reichswohnungs-Gesetzes.

1. Reichswohnungsamt als Abtheilung des Reichsamtes des Innern.

2. Für jeden Regierungsbezirk ein staatlich angestellter, berufsmäßig thätiger Wohnungsinspektor, mit dem erforderlichen, gleichfalls berufsmäßig thätigen Hilfspersonale.

3. Regelung des städtischen Bau- und Ansiedelungswesens durch die schon jetzt dazu berufenen Behörden, jedoch auf jeden Fall staatliche Genehmigung der revidirten Bauordnungen und Bebauungspläne (in Preußen durch die Bezirksausschüsse) und gutachtliche Anhörung der nachstehend unter 4 genannten kollegialen Behörden. Beschwerderecht dieser sowie der Baubank und der Wohnungsinspektion gegen die Entscheidungen der Bezirksausschüsse an das Reichswohnungsamt.

4. Kollegiale, großentheils aus ehrenamtlich wirkenden Laien bestehende Behörden (Bau- und Wohnungsrath). Aufgaben: Erstattung von Gutachten vor Ausübung des Beschwerderechtes nach Erlaß von Bauordnungen und Bebauungsplänen, Mitwirkung beim Erlaß von Verordnungen der Wohnungsinspektion, Anregung zur Bildung von Baugenossenschaften u. s. w. und Zubilligung von Vergünstigungen an diese Verfolgung der Wohnungsfrage im allgemeinen und Förderung der nützlichen, Abwehr der schädlichen Maßregeln.

5. Baubanken, am besten als Provinzialanstalten, zur Gewährung des öffentlichen Kredites für kleine Wohnungen und zur Anregung der Erbauung solcher. Heranziehung namentlich derjenigen öffentlichen Kapitalien für diesen Zweck, die einem Rückforderungsrechte nicht ausgesetzt sind, sondern nur als dauernder Rentenfonds dienen sollen (Gelder der Arbeiterversicherung).

6. Städtische Kommissionen und sonstige Behörden zur Handhabung der die Bodenfrage betreffenden Maßregeln.

7. Miethschiedsgerichte.

Hilfsmaßregeln.

Allgemeine Einführung der regelmäßigen Statistik:

a) der leerstehenden Wohnungen,

b) der Bauthätigkeit und, wenn möglich, auch

c) der Miethpreise.

Der Verein umfaßt alle Parteien; seit Aufhebung des Coalitionsverbotes im Reiche (1899) haben sich ihm auch Miethervereine, Arbeitervereine, Baugenossenschaften u. s. w. angeschlossen. Zur Begründung seiner Hauptforderungen — ergänzende Produktion kleiner Wohnungen und soziale Bodenpolitik auf öffentlich-rechtlicher Grundlage — läßt er die einzelnen Fragen durch Fachmänner gesondert bearbeiten (Siehe Literatur-Anhang).

Die preußischen Wohnungs-Erlasse vom 19. März 1901.

Nachdem der Reichskanzler im Reichstage erklärt hatte, daß die Wohnungsfrage staatsrechtlich und administrativ nur auf dem Boden der einzelstaatlichen Gesetzgebung und Verwaltung erfolgreich gelöst werden könne (s. oben S. 194), hat die preußische Regierung nach langem Zögern und jedenfalls durch die Stimmung des Reichstags zu endlichem Vorgehen veranlaßt, am 19. März 1901 zwei Erlasse in dieser Angelegenheit herausgegeben.

I. Ein Erlaß ist an die Oberpräsidenten der einzelnen Provinzen gerichtet und sagt: Bei den großen Schwierigkeiten werde „eine befriedigende Lösung der Wohnungsfrage nur von einem nachhaltigen Zusammenwirken freier wirthschaftlicher und sozialer Kräfte mit der staatlichen Gesetzgebung und Verwaltung und einer umfassenden Thätigkeit der Gemeinden auf dem Gebiete des Wohnungswesens erwartet werden können." Zur Anregung und Förderung der bisherigen freien Bestrebungen sei eine Centralstelle sehr wünschenswert, die sich auf einen bestimmten Kreis beschränke, hier aber mit allen staatlichen und gemeindlichen Behörden zur Förderung der Sache Fühlung halte. Als Muster wird der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens mit dem Sitze in Düsseldorf hingestellt, „der die Förderung aller gemeinnützigen, auf die Verbesserung der Arbeiterwohnungen gerichteten Bestrebungen in der Provinz und den angrenzenden Bezirken und insbesondere auch die Anregung zur Gründung neuer Bauvereine und die Unterstützung der neubegründeten Vereine in der ersten schwierigen Zeit des Bestehens zum Ziele sich gesetzt hat" und nach dessen Vorbild bereits für den Bezirk der Versicherungsanstalt Hessen-Nassau ein ähnlicher Verein gegründet wurde. Die andern Oberpräsidenten mögen daher in ihren Provinzen ebenfalls eine solche Centralstelle ins Leben rufen. Auch mögen sie dahin wirken, „daß solchen Vereinen auch aus zur Verfügung stehenden provinziellen Fonds billige Darlehen zu günstigen Bedingungen gewährt werden, und daß in der Beleihung, wenn thunlich, auch über die mündelsichere Grenze hinausgegangen wird."

Bei der Unterbringung der gewerblichen und landwirthschaftlichen Arbeiter in Massenquartieren seien vielfach bedenkliche Mißstände hervorgetreten. Der Oberpräsident möge daher nach Benehmen mit der Landwirthschaftskammer und anderen sachverständigen Stellen für den Bereich der Provinz eine Polizeiverordnung über die Unterbringung der in gewerblichen oder landwirthschaftlichen Betrieben, beim Bergbau oder bei Bauten beschäftigten Arbeiter ausarbeiten und den Entwurf, bevor er dem Provinzialrathe zur Beschlußfassung vorgelegt wird, dem Ministerium einreichen.

II. Ein zweiter Erlaß ist an die Regierungspräsidenten gerichtet und weist darauf hin, daß im Wohnwesen der minderbemittelten Bevölkerungsclassen Mißstände bestehen, deren Beseitigung in gesundheitlicher, sozialer und sittlicher Hinsicht dringend geboten sei. „Wenn sich auch ein durchgreifender Erfolg in dieser Beziehung nach Lage der Verhältnisse nur durch ein umfassendes gesetzliches Vorgehen auf den verschiedenen in Frage kommenden Verwaltungsgebieten erreichen lassen wird, so erscheint es doch wünschenswerth, daß schon vor den in Vorbereitung befindlichen Aenderungen der Gesetzgebung im Verwaltungswege alle diejenigen Maßnahmen getroffen werden, die bereits nach dem gegenwärtigen Stande der

Gesetzgebung in befriedigender Weise durchführbar sind und geeignet erscheinen, den bestehenden Wohnungsmißständen wenigstens zu einem Theile abzuhelfen. In dieser Beziehung kommen namentlich solche Maßregeln in Betracht, die auf die Beförderung der Herstellung gesunder, in sittlicher und sozialer Beziehung einwandfreier, billiger, kleiner Wohnungen abzielen. Durch sie wird nicht nur unmittelbar dem allerorts hervortretenden Bedürfnisse der minder bemittelten Bevölkerungskreise entsprochen, sondern zugleich mittelbar die Möglichkeit geschaffen, für die Zukunft mehr als bisher gegen die Benutzung von Wohnungen, die nach ihrer Beschaffenheit zum Wohnen ungeeignet erscheinen oder die nach der Art ihrer Benutzung zu Bedenken Anlaß geben, zwangsweise einzuschreiten."

1. Der Staat habe zwar schon an Orten, wo die private Bauthätigkeit dem Bedürfniß nicht nachkam, „kleine Miethwohnungen hergestellt und den staatlichen Arbeitern und gering besoldeten Beamten zur Benutzung dargeboten. Ferner werden zu gleichem Zwecke aus den durch jene Gesetze bereitgestellten Mitteln Baudarlehen, insbesondere an Baugenossenschaften bewilligt. In ähnlicher Weise wie der Staat haben auch bereits manche Städte für ihre Arbeiter und unteren Beamten kleine gesunde Wohnungen errichtet. Indessen wird in dieser Beziehung von den Gemeinden noch erheblich mehr als bisher geschehen müssen." Der Regierungspräsident solle daher ungesäumt eine eingehende Prüfung vornehmen, inwieweit diese Voraussetzung, namentlich in den größeren Städten vorliege, und auf die hiernach in Frage kommenden Stadt- und Landgemeinden mit allem Nachdruck dahin einwirken oder durch die Aufsichtsbehörde einwirken lassen, daß sie für ihre geringer besoldeten Angestellten und die Arbeiter der Gemeindebetriebe gesunde und zweckmäßige Wohnungen zu thunlichst billigem Miethpreise herstellen. „In der Regel wird es sich empfehlen, daß die Gemeinde selbst, sei es in Regie oder durch Privatunternehmer, die Wohnungen errichtet. Sofern einzelne Gemeinden es jedoch vorziehen sollten, Baugenossenschaften ihrer Angestellten und Arbeiter ins Leben zu rufen oder, soweit solche bestehen, zu unterstützen oder die Herstellung der Wohnungen durch gemeinnützige Baugesellschaften bewirken zu lassen, wird darauf hinzuwirken sein, daß die von der Gemeinde gewährte finanzielle Unterstützung hinreichend hoch bemessen ist, um in absehbarer Zeit die Errichtung einer dem Bedürfnis entsprechenden Zahl geeigneter, einwandfreier Wohnungen sicherzustellen, sowie darauf, daß Vorsorge dafür getroffen wird, daß die Wohnungen nicht später ihrem ursprünglichen Zweck entzogen oder in unzulässiger Weise zur Aufnahme von Abmiethern und Kost- und Quartiergängern benutzt werden. Wegen der in dieser Beziehung für Häuser, die von Bauvereinen mit Kaufanwartschaft vermiethet werden, in Frage kommenden baulichen Benutzungs- und Veräußerungsbeschränkungen verweisen wir auf den vom Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens zu Düsseldorf aufgestellten Entwurf eines Miethvertrages mit Kaufanwartschaft.

2. „Eine vermehrte Herstellung kleiner, gesunder und preiswerther Wohnungen für die minder bemittelten Klassen wird von den Gemeinden dadurch befördert werden können, daß sie überall dort, wo ungünstige Wohnungsverhältnisse bestehen, den gemeinnützigen Baugesellschaften und Baugenossenschaften die thunlichste Unterstützung angedeihen lassen. Voraussetzung für die Unterstützung durch die Gemeinde wird ohne Rücksicht auf die von den Bauvereinen gewählte rechtliche Form lediglich sein müssen, daß die Bauvereine nach ihrem Statut ausschließlich den Zweck verfolgen, gering bemittelten Familien gesunde und zweck-

mäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen, und daß durch Statut die an die Gesellschafter zu vertheilende Dividende auf höchstens vier Prozent ihrer Antheile beschränkt, auch den Gesellschaftern für den Fall der Auflösung der Gesellschaft nicht mehr als der Nennwerth ihrer Antheile zugesichert, der etwaige Rest des Gesellschaftsvermögens aber für gemeinnützige Zwecke bestimmt wird (vergl. § 5g des Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895). Auch wird zu erwägen sein, in wie weit und unter welchen Voraussetzungen etwa die gleichen Vergünstigungen, die den gemeinnützigen Bauvereinen gewährt werden, auch für andere Unternehmer Platz greifen sollen, die kleine, gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen zu billigem Miethpreise herzustellen beabsichtigen.

„In Frage kommt für die Unterstützung der Baugenossenschaften und Bauvereine zunächst der völlige oder theilweise Nachlaß der Straßen- und Kanalbauten sowie die Stundung der zu zahlenden Beträge auf längere Zeit. Hierbei empfiehlt es sich, in dem Gemeindebeschlusse vorzusehen, daß die nachgelassenen Beträge dann nachgezahlt werden müssen, wenn die Wohnungen zu einem anderen als dem ursprünglichen Zweck verwandt werden, und daß die entsprechende Verpflichtung als eine dingliche Last auf die Grundstücke eingetragen wird. Auch der Erlaß der für Prüfung der Baugesuche zu entrichtenden Baupolizeigebühren bedeutet eine erwünschte Erleichterung. Die Gemeinden vermögen ferner die Bestrebungen der Baugenossenschaften und gemeinnützigen Bauvereine dadurch wirksam zu unterstützen, daß sie ihnen den Rath und die Mitwirkung der Gemeindebaubeamten unentgeltlich zur Verfügung stellen. Bei dem erfahrungsmäßig nur geringen eigenen Kapital, das namentlich die Arbeiterbaugenossenschaften in der Regel aufzubringen vermögen, kommt für die Förderung der Genossenschaften und Vereine vornehmlich in Betracht, daß die Gemeinden selbst Geschäftsantheile oder Aktien zeichnen und die billige Beschaffung der Hypotheken, insbesondere soweit sie über die mündelsichere Grenze hinaus gegeben werden müssen, zu günstigen Bedingungen hinsichtlich Tilgung und Kündbarkeit noch Möglichkeit erleichtern. Soweit hierfür nicht andere Beträge zur Verfügung stehen oder von der Gemeindevertretung bereitgestellt werden, können namentlich die Ueberschüsse der gemeindlichen Sparkassen zu diesen Zwecken eine besonders geeignete Verwendung finden. Die Erleichterung der Kapitalbeschaffung für die Genossenschaften und Vereine wird aber auch dann, wenn die Gemeinde aus eigenen Mitteln zur finanziellen Betheiligung oder zur Hergabe von Darlehen nicht in der Lage ist, unschwer in der Weise erreicht werden können, daß die Gemeinde bei der Landesversicherungsanstalt Gelder zu den angegebenen Zwecken aufnimmt, für die sie der Versicherungsanstalt gegenüber Schuldnerin bleibt. Die Versicherungsanstalten pflegen namentlich für die Darlehensvermittelung an Baugenossenschaften und gemeinnützige Bauvereine vielfach besonders günstige Bedingungen zu gewähren, sodaß die Gemeinde auch bei Hinzurechnung eines geringen Zinsaufschlags von $\frac{1}{4}$ %, der zur Deckung etwa entstehender Verluste dient, dem Bedürfniß der Bauvereine nach billiger und weitgehender Beleihung ihrer Liegenschaften zu entsprechen vermag. Ferner können die Gemeinden den Vereinen die Beschaffung der Darlehen auch dadurch erleichtern, daß sie für diese, wie dies namentlich manche rheinische Gemeinden gethan haben, die Bürgschaft übernehmen. In diesen Fällen gehen einzelne Versicherungsanstalten erheblich über die sonst übliche Höchstgrenze der Beleihung hinaus.

Für die Förderung der Baugenossenschaften und gemeinnützigen Bauvereine kann endlich unter gewissen Voraussetzungen (vergl. Ziff. 4) auch die billige Ueberlassung von Gemeindegrundstücken und die Stundung des Kaufpreises in Frage kommen."

3. Ein weiteres Mittel zur Verbesserung der Wohnverhältnisse sei die Sorge für leichteren Verkehr nach den Außenbezirken der größeren Gemeinden, besonders für die Arbeiterbevölkerung und die Schulkinder. Die Gemeinden sollten bei Concessionirung von Straßen- und Pferdebahnen derartige Bedingungen ausdrücklich in die Verträge aufnehmen lassen.

4. „Von durchgreifender Bedeutung für eine bessere Gestaltung der Wohnungsverhältnisse ist endlich eine zweckmäßige Bodenpolitik der Gemeinden. Die heute herrschenden Mißstände haben ihre Hauptquelle in der ungesunden Bodenspekulation, die sich freilich zum Theil mit Erfolg nur nach Abänderung der Gesetzgebung bekämpfen lassen wird. Ein wirksames Mittel, um sie in Schranken zu halten, bietet sich aber auch gegenwärtig schon in der Erwerbung thunlichst vieler Grundstücke durch diejenigen Gemeinden, deren stetiges Anwachsen das umliegende Acker- und Gartenland in immer zunehmendem Maße in Bauland verwandelt. In welcher Weise die Grundstücke, die in der Regel dauernd im Eigenthum der Gemeinde zu erhalten sein werden, für die Bebauung nutzbar gemacht werden sollen, ob insbesondere die Gemeinde selbst, in Regie oder durch Privatunternehmer, Wohnungen darauf errichten und diese im Wege der Vermiethung oder des Erbbaurechts abgeben will, oder ob die Bebauung im Wege des Erbbaurechts herbeigeführt werden soll, wird der näheren Erwägung der einzelnen Gemeinden überlassen bleiben können. Einer gesunden Bodenpolitik entspricht es insbesondere, wenn auch da, wo gegenwärtig Wohnungsnoth herrscht, die im Eigenthum der Gemeinden befindlichen, für billige Wohnungen geeigneten Grundstücke grundsätzlich nicht veräußert werden. Eine Veräußerung von Gemeindegrundstücken zur Bekämpfung der Wohnungsnoth kann wohl vorübergehend den Erfolg haben, daß Wohnungen in größerer Anzahl und zu billigeren Preisen hergestellt und angeboten werden; auf die Dauer nützt sie aber nur der Terrainspekulation. Nur dann wird die Veräußerung von Gemeindegrundstücken zur Herstellung kleiner Wohnungen zugelassen werden können, wenn der Gemeinde ein dingliches Vorkaufsrecht vorbehalten wird oder wenn sonst hinreichende Sicherheit dafür gegeben ist, daß die Grundstücke der Privatspekulation entzogen bleiben. In dieser Beziehung verweisen wir namentlich auf die Thätigkeit derjenigen Baugenossenschaften und gemeinnützigen Bauvereine, welche die Häuser nicht zum Eigenthumserwerb, sondern ausschließlich zum Vermiethen herstellen, und auf die in dem beiliegenden Miethvertragsentwurfe des rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens für den Fall der Vermiethung mit Kaufanwartschaft in der Anmerkung 19 zu § 12 vorgesehene Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde."

Die Regierungspräsidenten sollten auf die Gemeinden und Kreise ihrer Bezirke im Sinne dieser Gesichtspunkte mit Nachdruck einwirken.

Diese preußischen Erlasse sind an sich ein großer Fortschritt, denn sie setzen der Verwaltung zur Lösung der Wohnungsfrage eine Reihe von werthvollen Aufgaben und zwar bereits auf dem Boden der jetzigen Gesetzgebung. Ihr Inhalt besteht aus Forderungen, die

meist längst schon erhoben worden sind und sich bereits bewährt haben. Aber es fehlen doch manche wichtige Punkte und selbst solche, die ohne Aenderung der Gesetzgebung durchgeführt werden können. Erfreulich ist die Anerkennung, welche der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens und seine Seele, Landesrath Brandts, wegen seiner vielfachen bahnbrechenden Thätigkeit auf diesem Gebiete erhält. Vermißt aber wird vor Allem die Sorge für das Wohnwesen auf dem Lande, besonders in den östlichen Provinzen, vermißt wird ferner der Hinweis auf die Bedeutung einer regelmäßigen Wohnungsstatistik für die einzelnen und besonders für die größeren Industrieorte. Nur sie gibt einen fortwährenden Ueberblick über das Verhältniß der leerstehenden Wohnungen und der Bauthätigkeit, besonders des Kleinwohnungsbaues, zur wachsenden Bevölkerung. Darin aber liegt die Grundlage für alle weiteren Maßregeln. Vermißt wird ferner die Sorge für Bauordnungen zur Beschränkung des Boden- und damit des Miethwuchers, was sich ebenfalls, wenn auch nur theilweise, bereits innerhalb der jetzigen Gesetzgebung erreichen läßt: z. B. die Sorge für reichlichere Anlegung von Straßen, besonders von einfachen Wohnstraßen unter Hinwirkung auf die stärkere Ausbreitung des Einfamilienhauses, wobei auch die Forderung, daß nur an endgiltig hergestellten Straßen gebaut werden dürfe, fallen zu lassen wäre. Vermißt wird ferner der Hinweis auf die allgemeine Nothwendigkeit von Polizeiverordnungen über Belichtung und Luftraum der Wohn- und Schlafräume, über die Grenzen der Belegung und über die sonstigen gesundheitlichen und sittlichen Bedingungen dabei. Vermißt wird ferner die Ergänzung dieser Verordnungen durch eine berufsmäßige, unabhängige und regelmäßige Wohnungsaufsicht mittelst Beamten, welche die dauernde Innehaltung der Vorschriften überwachen. Der Hinweis auf die Nothwendigkeit einer gemeindlichen Bodenpolitik hätte auch sagen müssen, daß man zuerst durch Bauordnungen und andere Beschränkungen die Vorortgelände der Bodenspekulation entziehen muß, weil die Erschließung der Außengelände durch Lokalverkehr ohne derartige Schranken nur wieder die ungesunde Vertheuerung der Gelände herbeiführt, die man im Innern der Stadt beklagt. Bei der manchesterlichen Strömung, die noch in vielen größeren Gemeinden Preußens herrscht, wäre auch der Hinweis am Platze gewesen, daß die Stadt- und Vorortbahnen Eigenthum der Gemeinden werden müssen. Was aber am stärksten vermißt wird, ist die energische Mithilfe durch den Staat. Mit großem Eifer zählt die preußische Regierung eine

Reihe von Maßregeln auf, welche die Gemeinden treffen sollen und weist die Verwaltungsbehörden an, in diesem Sinne auf die Gemeinden einzuwirken, aber die Beihilfe des Staates dazu wird einzig in das Versprechen einer bevorstehenden Aenderung der Gesetzgebung gehüllt. Aber auch ohne diese könnte der Staat jetzt bereits in hohem Maße fördernd mitwirken, wenn er Gelder zum gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung stellen wollte. Ohne solche Hilfe verliert das ganze Bündel von Rathschlägen bedeutend an Werth und mit Recht kann man sagen: viel guter Rath aber kein Geld. Warum stellt der Erlaß nicht die Schaffung von Baubanken und einen größeren Staatskredit in Aussicht, um damit den Bau von Kleinwohnungen in größerem Maße zu fördern?

Große Schwierigkeit wird die allseitige Durchführung der Erlasse finden. Wohl wird sich jetzt die Zahl der gemeinnützigen Bauvereine rascher ausdehnen und hoffentlich bald die einzelnen Provinzen mit einem Netze überziehen. Es wird ihren Bemühungen wohl allmälig auch gelingen, den staatlichen Kredit ihren Zwecken dienstbar zu machen. Weit größere Schwierigkeiten aber werden die Grund- und Hausbesitzer in den Gemeindevertretungen erheben, zumal ihre Privilegien durch die Gesetzgebung, besonders hinsichtlich des aktiven und passiven Wahlrechtes für Staat und Gemeinde anerkannt und befestigt sind. Die finanzielle Unterstützung der Baugenossenschaften und die Frage des Wahlrechtes wird der Prüfstein sein, wie weit es der preußischen Regierung mit einer befriedigenden Lösung der Wohnungsfrage Ernst ist. Weitere Aufgaben erwachsen der Gesetzgebung durch Schaffung der Wohnungsaufsicht, durch Reform der Bauordnungen und städtischen Bebauungspläne, durch steuerpolitische Erleichterung des Kleinwohnungsbaues und Erschwerung der Geländespekulation. Will man auch auf diesen Gebieten einen allgemeinen Fortschritt erreichen, so muß man sie dem Willen der Gemeinden entziehen und die Maßregeln allgemein verpflichtend machen. Wichtig ist auch eine einschneidende Weiterbildung des Enteignungsrechtes. Solange der Kredit der Baugesellschaften nicht durch staatliche Fürsorge auf eine breite Grundlage gestellt wird und angesichts der großen Schwierigkeiten, welche eine weitere gesetzgeberische Förderung der Wohnungsfrage in Preußen finden wird, gilt selbst nach Erlaß dieser Verordnungen vom 19. März 1901 immer noch das Wort, das der preußische Minister des Innern am 14. Jan. 1901 im Abgeordnetenhaus sagte: es fehle jede Fürsorge im großen Style für die Bedürfnisse der minderbemittelten Klassen auf dem Gebiete des Wohnwesens.

Ansprüche von Gesundheit und Sittlichkeit an die Wohnungen.

Eine Wohnung muß vor allem trocken sein und genügende Zufuhr von Licht und Luft haben; die Wasserbeschaffung darf nicht zu schwierig, besonders aber muß für Entwässerung gesorgt sein sowie für richtige Anlage der Aborte. Wohn- und Schlafräume müssen ein Mindestmaß von Luftraum für die Person und ein Mindestmaß von Beleuchtung haben. Lüftung und Beleuchtung müssen direkt aus dem Freien, aus Straßen, Plätzen oder nicht allzu engen Lichthöfen genommen werden. Schlafgänger und andere ledige Miethpersonen müssen mindestens nach dem Geschlechte getrennt werden; noch besser ist die Chemnitzer Bestimmung, die das gleichzeitige Halten von Schlafburschen und Schlafmädchen strenge untersagt.

Der Zugang zu solchen Schlafzimmern darf nicht durch ein anderes Schlafzimmer gehen und jeder Schlafgänger muß ein Bett für sich haben. Die Schlafräume, besonders die der Schlafgängerinnen müssen nicht nur verschließbar sein, sondern, da der Schlüssel leicht absichtlich beseitigt werden kann, auch von innen sicher verriegelt werden können. Die Aborte müssen ebenfalls von innen verschließbar, von einem gemeinsamen Raume aus zugänglich sein und direkt ins Freie sich lüften. Auf je 10—12 Personen muß ein Abort errichtet werden. Die wichtigsten dieser Bestimmungen, besonders jene über Mindestraum für Schlafräume und die Bettenzahl, sind deutlich und dauerhaft im Raume selbst bekannt zu machen. Auch die Annahme von Kostgängern ist in Bezug auf Raum, Sittlichkeit u. s. w. an gewisse Bedingungen zu knüpfen.

Die baupolizeilichen Vorschriften geben selten sichere Maße für Licht und Luft, sondern drücken sich meist unbestimmt aus, noch seltener aber sind feste Bestimmungen bezüglich der anderen nothwendigen An-

sprüche an eine Wohnung. Der bayerische Eisenbahnerverband hat bei der S. 19 erwähnten Untersuchung alle jene Wohnungen für ungenügend erklärt, welche „1. nicht aus Wohn- und Schlafraum nebst kleiner Küche bestehen, 2. in denen nicht auf jede erwachsene Person mindestens 20, auf jedes Kind mindestens 10 Kubikmeter Luftraum entfallen, 3. denen nicht ein Raum (Keller- oder Speicherantheil) zur Aufbewahrung von Geräthschaften, Holz u. s. w. beigegeben ist, 4. bei denen die Wäsche in der Wohnung gewaschen werden muß, 5. die feuchte Wände oder rauchende Oefen haben." Die 1896 erlassenen Bau-Ordnungs-Grundsätze für das Königreich Sachsen bestimmen: „Eine Familienwohnung soll in der Regel aus einem gut heizbaren Wohn-, einem Schlafraum und wo möglich einer Küche, sowie aus dem nöthigen Gelaß zur Aufbewahrung von Geräthschaften, Holz u. s. w. bestehen. Wohnungen, die diesen Bestimmungen nicht genügen, werden polizeilich geräumt."

Die Ansprüche an die Lichtzufuhr können nach dem Maaße der Bodenfläche oder der Bewohnerschaft des Zimmers angesetzt werden. Dabei müssen die Fenster direct ins Freie führen und sich leicht öffnen lassen. Der Deutsche Verein für öff. Gesundheitspflege hat 1898 vorgeschlagen, daß die lichtgebende Fensterfläche mindestens ein Zwölftel der Zimmerbodenfläche sein soll, von anderer Seite wird 0,2 qm Fensterfläche für die Person verlangt. Doch hat kaum eine Bauordnung diesen Grundsatz klar durchgeführt, weitaus die meisten begnügen sich mit allgemeinen Wendungen („genügend", „hinreichend", „ausreichend"). Die Münchener Bauordnung wollte als Mindestmaß für die lichte Größe der Fenster-Oeffnung den zehnten Theil der Grundfläche des betreffenden Raumes festsetzen, sah aber davon ab, weil man eine zu große Belästigung des Bauens fürchtete. Die Bauordnung Edinburgs hat das Maß der nöthigen Fensterfläche mit einem Zehntel der Zimmerfläche, den zu öffnenden Theil des Fensters mit der halben Fensterfläche festgesetzt. In Liverpool muß jedes zum Bewohnen benutzte Zimmer Fenster von insgesammt 15 Quadratfuß — 4,5 qm Fläche haben. Ueber den Winkel, unter dem das Licht einfällt, bestehen nirgends Vorschriften, auch hierüber müßten Mindestforderung aufgestellt werden.

Die Ansichten über den Mindestluftraum, dessen ein Mensch in einem geschlossenen, lüftbaren und regelmäßig gelüfteten Raume bedarf, gehen weit auseinander. Die Schätzung des Bedarfs an Luft hängt wesentlich von dem mehr oder weniger dichten Beisammen-

Wohnen der Menschen, zunächst also von der Bauweise ab, und dann auch davon, welche Menge der ausgeathmeten Kohlensäure man bereits für schädlich hält. Die Forderungen der Aerzte an eine gute Wohnung schwanken von 450 bis 150—70 cm und noch weniger Luftraum auf den Bewohner. In den deutschen Casernen wird verlangt, daß auf jeden Mann in den Schlafsälen mindestens 13 cm Luftraum kommen. Die „Grundsätze über den Vollzug von Freiheitsstrafen", die der Bundesrath für das deutsche Reich erlassen hat, verlangen für Einzelzellen 22 Kubikmeter Luftraum, für gemeinschaftliche Aufenthaltsräume 16 Kubikmeter, für gemeinschaftliche Schlafräume 10 Kubikmeter auf den Sträfling. Die oben erwähnten sächsischen Bauordnungs-Grundsätze von 1896 erklären eine Wohnung als überfüllt, wenn sie nicht für jede erwachsene Person wenigstens 20 und für jedes Kind wenigstens 10 Kubikmeter Luftraum bietet. Das österreichische Arbeiter-Wohnungsgesetz vom 9. Febr. 1892 stellt für die Steuerfreiheit solcher Wohnungen Mindestforderungen auf, u. A. die Vorschrift, daß die einräumigen Wohnungen nicht unter 15, die zweiräumigen nicht unter 40 qm Bodenfläche haben dürfen. Im Auftrag des deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege hat eine besondere Commission einen Entwurf für ein derartiges Reichsgesetz aufgestellt, welcher in Art. 10 für jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 5, für jede ältere Person mindestens 10 Kubikmeter Luftraum in den Schlafräumen verlangt.*) Für Nachtherbergen und Schlafgänger wird in den meisten deutschen Städten ein Luftraum von mindestens 10 Kubikmeter, in Belgien und Frankreich werden 14, in Genf 16 auf den Kopf, für die Auswanderer-Logierhäuser in den Hansestädten ebenfalls 10 Kubikmeter verlangt.**) Für die gewöhnlichen Wohnungen finden sich die Bestimmungen bereits in den localen Verordnungen (byelaws), welche die englischen Städte auf Grund der allgemeinen Sanitätsgesetze erlassen haben. Darnach beträgt der vorgeschriebene freie Luftraum in Schlafzimmern für jeden Erwachsenen regelmäßig 300 Kubikfuß (8,5 cm), für Kinder unter 10 Jahren 150 Kubikfuß (4,25 cm); in nicht ausschließlich zum Schlafen bestimmten Räumen für Erwachsene 400 Kubikfuß (11,3 cm),

*) „Deutsche Bauztg." 1889, Nr. 31.

**) Eine neuere Zusammenstellung der einzelnen Bestimmungen hierüber von Reincke findet sich in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1901, 95. Band, S. 14 ff., eine ältere von Leuthold in denselben Schriften, Band 30. S. 13 ff.

für Kinder 200 Kubikfuß (5,65 cm).*) Das englische Gesetz von 1895 über die Ventilation und den Mindestraum von Arbeitsräumen verlangt mindestens 250 Kubikfuß, d. i. gleich ca. 7 cm auf den Kopf während der gewöhnlichen Arbeitszeit und 400 Kubikfuß, gleich ca. 11 cm für die Ueberstunden, doch sind diese Maße zu niedrig gegriffen.

Der oberste Sanitätsrath und die Gesellschaft der Aerzte in Wien haben für die Reform der Wiener Bauordnung folgende Forderungen aufgestellt: Jede Wohnung ist mit einer Küche zu versehen. — Für jede Wohnung, auch für die kleinste, welche nur aus zwei Räumen (Zimmer und Küche) besteht, ist ein besonderer Abort (Abortsitzraum), wenn möglich innerhalb des Wohnungsverschlusses einzurichten. — Bei Bemessung der Größe der Wohnräume ist für jede über ein Jahr alte Person ein Luftraum von mindestens 10 Kubikmeter und eine Grundfläche von mindestens 4 Quadratmeter zu veranschlagen. Die Mindesthöhe der Räume muß 2,5 Meter, bei ungünstigen Lichtverhältnissen 3 Meter betragen. In Wohnungen, welche nur aus Zimmer und Küche bestehen, muß das Zimmer mindestens 24 Quadratmeter, die Küche mindestens 6 Quadratmeter Grundfläche haben. — Wird in einem Zimmer statt des Heizofens ein Kochofen aufgestellt, so kommt bezüglich der Belagsfähigkeit für letzteren eine Belagseinheit (10 Kubikmeter) in Abzug. — Fenster sollen für Haupträume (Zimmer und Küche) nicht auf den Gang gehen, ihre Grundfläche soll $^1/_{30}$ des Rauminhalts haben. — Philippovich, der diese Forderungen sich aneignet, bemerkt dazu: „Diese Forderungen sind durchaus bescheiden zu nennen. Sie bleiben in Bezug auf die Raumverhältnisse unter den Minimalforderungen der österreichischen und deutschen Heeresverwaltung, welche in den Kasernen pro Mann 17, bezw. 13 Kubikmeter Schlafraum fordern, sowie unter den Ansprüchen der englischen Armen- und Gefängnißverwaltung. Die englischen Armengesetze verlangen für den Kopf 500 Kubikfuß = 13,5 Kubikmeter, in den englischen Gefängnissen kommen auf den Kopf 16 Kubikmeter Luftraum."**)

Für Kellerwohnungen wollen der Wiener oberste Sanitätsrath und die Gesellschaft der Wiener Aerzte folgende Bedingungen: Der Fußboden darf höchstens 1,5 m unter dem Straßen- und Hof-

*) Oppenheimer, Wohnungsnoth und Wohnungsreform in England, 1900, Seite 15.

**) Philippovich, „Wiener Wohnungsverhältnisse" im „Archiv für soziale Gesetzgebung und Statistik", 7. Band, 1894, S. 226.

Niveau liegen, die Räume müssen wenigstens 3 m hoch sein, der Fensterſturz muß mindestens 1,5 m über das Straßen- oder Hofniveau emporragen, die Fenster müssen wenigstens $^1/_8$ der Grundfläche groß sein — Bedingungen, welche wohl für die wenigsten Kellerwohnungen zutreffen. — Nach der public Health (London) Act schließt die Bezeichnung „unterirdischer Wohnraum" jedes Zimmer ein, dessen Bodenfläche mehr als drei Fuß unter dem anstoßenden Straßenniveau liegt. Die Bewohnung wie die Vermiethung solcher Wohnungen ist an eine ganze Reihe von Bedingungen geknüpft. Sie müssen mindestens 7 Fuß hoch und mit 3 Fuß ihrer Höhe über dem Straßenpflaster oder Nachbargrund gelegen sein. Längs der ganzen Front muß eine offene Area liegen, die in allen ihren Teilen mindestens 4 Fuß breit ist und mindestens 6 Zoll tiefer als der Fußboden des Kellers reicht. Die Räume müssen gehörig drainiert und gegen ungesunde Ausdünstungen geschützt sein. Ein besonderer Abtritt und Aschenkasten, ein Herd mit Schornstein sind unerläßlich. Das Fenster muß direkt ins Freie münden. Die Fensterfläche hat ein Zehntel der Bodenfläche zu betragen und mindestens die Hälfte jedes Fensters muß zu öffnen sein.

Die Innsbrucker Bauordnung vom 17. November 1864 erklärt: „Die Wohnzimmer sollen aus Gesundheitsrücksichten möglichst geräumig angetragen werden. Jede Wohnung soll wenigstens zwei Zimmer und Küche erhalten. Kein Wohnzimmer darf unter 3 Quadratklafter (10,8 qm) messen und jedes muß ein in einen freien Raum gehendes Fenster haben. Die Küche soll für Wohnungen, die aus zwei Zimmern bestehen, nie unter $2^1/_2$ Quadratklafter und für größere Wohnungen wenigstens 3 Quadratklafter messen." Dadurch ist für die kleinsten Wohnungen ein Minimalluftraum von 74 cbm gesichert.

Jedenfalls ist eine Wohnung um so gesünder, je mehr Licht, Luft und Lüftung sie bietet und je trockener sie ist. Praktisch aber muß man die Forderungen meist mehr oder weniger einschränken. Reine Wohnräume sollten aber doch nicht unter 12 bis 14, Schlafräume nicht unter 15 bis 20 cm auf den Kopf haben. Das sind noch bescheidene Forderungen, weil die Möbel eingerechnet sind. Rechnet man die Wohn- und Schlafräume zusammen, so dürften 15 cm als ein Durchschnitt gelten, der nicht unterschritten werden sollte. Für Räume, die noch Koch- und Arbeitsräume sind, sollten mindestens 20 cm gerechnet werden.

Die amtliche Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht.

Die Erfahrung hat immer wieder gezeigt, daß die Forderungen des Volksschutzes auf jedem Gebiete, dem materiellen und sittlichen, sich ohne staatliche Vorschriften und ohne ständige amtliche Aufsicht, die mit Zwangsgewalt ausgestattet ist, nicht durchführen lassen. Auch im Wohnwesen würde die Selbstsucht die Schranken, welche für Gesundheit und Sittlichkeit gezogen sind, immer wieder durchbrechen. Die besten Vorschriften von Staat und Gemeinde sind daher unwirksam, wenn ihre Ausführung nicht durch besondere unabhängige Beamte, hinter denen die öffentliche Meinung stehen muß, überwacht wird. Selbst jene Hausbesitzer, Vermiether und Aftervermiether, welche für ihre Wohnungen den Ansprüchen der Gesundheit und Sittlichkeit genügen wollen, werden sonst durch den allgemeinen Wettbewerb genöthigt, nachzugeben. Dieselbe Nothwendigkeit führte auf dem Gebiete des Arbeiterschutzes zur Schaffung der Gewerbe- und Fabrikinspectoren. Der deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege erachtete daher in seiner 23. Versammlung 1898 zu Köln „eine regelmäßige und durchgreifende Wohnungsinspection im deutschen Reiche für ein dringendes Bedürfniß."

Die amtliche Wohnungspflege hat eine dreifache Aufgabe: 1. sie muß die allerschlechtesten Wohnungen, die sich nicht in befriedigenden gesundheitlichen und sittlichen Zustand bringen lassen, dauernd beseitigen und durch neue bessere ersetzen; 2. hat sie dafür zu sorgen, daß die verbesserungsfähigen Wohnungen den gesetzlichen Vorschriften allmälig angepaßt und 3. die gesunden Wohnungen nicht durch Habsucht, unberechtigte Sparsamkeit u. s. w. allmälig wieder in schlechte umgewandelt werden. — Da die Wohnungspflege zunächst Sache der Gemeinden und der Staat erst in zweiter Linie an ihr betheiligt ist, so hat jede Stadt zunächst eine **Wohnungs-Commission** einzurichten.

Wo eine soziale Commission in der Stadtvertretung und Stadtverwaltung besteht, was für die größeren Städte unentbehrlich ist, kann die Wohnungscommission von ihr abgezweigt werden. Ihre soziale Bedeutung besteht darin, daß die breiten Schichten der Bürgerschaft durch Vertrauensmänner, die im Ehrenamte thätig sind, Kenntniß von den Wohnungszuständen der wirthschaftlich Schwächeren erhalten. Dadurch kann die Wohnungscommission mit einem Maß von Vertrauen auftreten, wie es eine rein amtliche Commission niemals besitzen würde. Von der Goltz schreibt es diesem Umstande zu,

daß das bis an die äußerste Grenze des gesetzlich Zulässigen getriebene Vorgehen der Straßburger Wohnungscommission noch von keiner Seite, nicht einmal von dem Eigenthümerverein Widerspruch erfahren hat. Vor der Thätigkeit der Commission gab es nur sehr wenige Personen in Straßburg, die das Wohnungselend wirklich kannten, jetzt sind in Folge der weit verbreiteten Kenntniß der Zustände alle auf deren Milderung gerichteten Bestrebungen von dem bürgerlichen Kollegium stets einstimmig genehmigt worden. Weiter spricht für eine Heranziehung von ehrenamtlich thätigen Bürgern die ungleich weitergehende Leichtigkeit, ohne Zwangsmaßregeln im Wege gütlicher Verhandlung von den Eigenthümern die Abstellung der Mißstände zu erreichen. Endlich bekommt das ganze große und schwierige Werk der Wohnungsreform ein in der Form milderes und wesentlich populäreres Gesicht, wenn seine Träger mitten im praktischen Leben stehende Bürger sind. Die unvermeidlichen tief in private Rechte einschneidenden großen und kleinen Maßnahmen gegen das ungesunde Wohnen erhalten einen ganz anderen Charakter, wenn sie auf den persönlichen und unmittelbaren Wahrnehmungen der Gemeindebürger selbst ruhen. *)

Die Wohnungskommission besteht vor allem aus Abgeordneten der Gemeindevertretung, wo möglich unabhängige Bürger. Weiter gehören dazu Aerzte, Bautechniker, Arbeiter und Hausbesitzer, die beiden letzten als die am meisten interessirten Stände, von welchen der eine fordert, der andere geben soll. In kleinen Städten genügen 7 Mitglieder, in größeren wird man vielleicht bis zu 25 gehen müssen oder noch besser jedem größeren Stadttheil eine besondere Commission geben, diese sämmtlichen Commissionen aber in der Person des Bürgermeisters vereinigen. Aufgabe der Commission ist es, durch regelmäßige Besichtigung sich von den Wohnungszuständen persönliche Kenntniß zu verschaffen und die Beiseitigung der Mißstände zu veranlassen. Der persönliche Augenschein muß stets die Grundlage der Verordnungen sein. Praktische Erfahrung und vernünftiges Maßhalten werden bald auf Grundlage der allgemeinen Vorschriften in jedem Falle die rechte Mitte zwischen den Ansprüchen der Miether und der Hausbesitzer finden.

*) Vortrag auf der Generalversammlung des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens zu Düsseldorf am 13. März 1901.

Das ausführende Organ der Commission ist der **Wohnungsinspektor.** Er wird mit der Commission die Besichtigungen vornehmen, jene Wohnungen, die wegen Ueberfüllung, sittlicher Gefahren u. s. w. beanstandet werden, ausmessen, die Schäden protokollarisch feststellen, die nöthigen Berichte an die Stadtverwaltung machen, besonders aber durch regelmäßige Ueberwachung dafür sorgen, daß in den beanstandeten Wohnungen die vorgeschriebenen Veränderungen baldigst durchgeführt werden. Größere Städte werden mehrere solche Inspektoren anstellen müssen, in kleineren Städten kann die Wohnungsinspektion mit dem Bauamt vereinigt werden. Ueber der städtischen Wohnungsinspektion muß für größere Bezirke die **staatliche Wohnungsinspektion** stehen. Hiezu wird wohl am besten ein Baubeamter mit höherer Bildung gewählt werden. Seine Aufgabe ist es, die Thätigkeit der lokalen Wohnungsaufsicht zu kontrollieren und zu überwachen, besonders aber in Gemeinden, in welchen die Interessen der Haus- und Grundbesitzer zu sehr vorwiegen, in welchen die örtliche Inspektion daher versagt oder nicht durchdringt, fördernd einzugreifen und die staatlichen Vorschriften, nöthigenfalls mit Zwang, durchzuführen. Der staatliche Wohnungsinspektor wird sich auch über die Gründe unterrichten, welche in seinem Bezirke den Mangel an genügenden gesunden und billigen Klein-Wohnungen verursachen, er wird auch den Gemeinde-Behörden bei Abfassung von Bauordnungen, Bebauungs-Plänen u. s. w. mit seinen Erfahrungen an die Hand gehen ꝛc. Ganz ungeeignet wäre es, die amtliche Wohnungsschau der Sicherheitspolizei zu übertragen. Dadurch würde der Zwang zu sehr in den Vordergrund treten. Wenn der Inspector auch des Zwanges oft nicht entbehren kann, so ist es besser, er wirkt bei Miether und Vermiether zunächst durch gütliches Zureden, durch Aufklärung und Rathschläge. In England obliegt die Wohnungsschau Aerzten, welche keine Privatpraxis ausüben dürfen, damit sie von den Hausbesitzern unabhängig sind. Unserer Ansicht nach werden sich Techniker besser dazu eignen. Es handelt sich ja nicht um Ausübung der ärztlichen Kunst als solcher, sondern um Durchführung bestimmter, praktischer Einrichtungen, die zwar gesundheitlich begründet, aber in ihrer ganzen Durchführung bautechnischer Art sind. Hiebei kann der Bautechniker dem Hausbesitzer leicht besser mit Rathschlägen zur Hand gehen, als der Arzt. England hat auch besondere Schulen, in welchen die Beamten der Wohnungsaufsicht unterrichtet werden in Gesetzgebung und Gesundheitslehre, in Kenntniß

der Wohnungseinrichtungen u. s. w. Die Schule besitzt Modelle von Musterhäusern, sowie von Häusern, welche gesetzwidrige Fehler haben und an welchen der Schüler die Mängel finden und kennen lernt. Auch werden Ausflüge unternommen sowohl zu Wohnungen und Quartieren, die musterhaft, als zu solchen, die mangelhaft sind. Der Wohnungsinspektor hat jetzt lange nicht mehr die schwierige Stellung, die der englische Fabrikinspektor in der ersten Zeit der englischen Arbeiterschutzgesetzgebung hatte, als er mit dem ganzen Grimm der Fabrikanten kämpfte und bei Durchführung des Gesetzes oft seine Stellung riskiren mußte. Selbstverständlich dürfte auch der Bautechniker und Baubeamte als Wohnungsinspektor keine Privatbauten übernehmen 2c.

Wohnungscommission und Wohnungsschau müssen ihre Ergänzung im **städtischen Wohnungsamte** finden. In ihm laufen alle Aufgaben der amtlichen und gemeindlichen Wohnungspflege zusammen: die Feststellung der Thatsachen und die Sorge für die Abstellung der Mißstände. Ein solches Wohnungsamt als besondere städtische Behörde ist für die größeren Städte ein unbedingtes Bedürfniß. Seine Aufgaben sind: 1. zunächst durch eine fortlaufende *Wohnungsstatistik* ständig ein Bild vom Zustande des Wohnwesens und Wohnungsmarktes der Stadt zu haben, besonders über das Verhältniß der leerstehenden Wohnungen zur Nachfrage stets im Klaren zu sein, um die Richtung angeben zu können, in welcher sich der Wohnungs-, besonders der Kleinwohnungsbau bewegen soll; 2. der *Wohnungsnachweis*, die gemeindliche Vermittlung zwischen Miether und Vermiether; 3. hat das Wohnungsamt das *amtliche Vorgehen gegen die ungesunden und sittengefährlichen Wohnungen* und die *Sorge um Erbauung social gesunder Wohnungen* in sich zusammenzufassen und muß daher in organischer Verbindung sowohl mit der städtischen Wohnungscommission und dem Wohnungsinspector als mit der Bau- und Gesundheitspolizei stehen. In kleineren Städten kann manche dieser Aufgaben mehr oder weniger zurücktreten und das Wohnungsamt daher mit dem städtischen Bauamt oder dem Bürgermeisteramt vereinigt werden.*)

*) Zu den wenigen Städten, welche bereits ein städtisches Wohnungsamt geschaffen haben, gehört *Stuttgart*. Es wurde im Jahre 1901 errichtet mit folgenden Aufgaben: 1. Der Stand des Wohnungsmarktes soll durch fortlaufende Erhebungen evident, also übersichtlich erhalten werden, um so die nothwendige Grundlage für weitere gemeindliche Maßnahmen zu gewinnen. 2. Gegen ungesundes Wohnen, besonders auch

Eine **freiwillige Wohnungsinspektion** haben in Deutschland bis jetzt nur 15—20 Städte eingeführt. Ein Hauptumstand hiebei ist, daß der Begriff einer gesundheitlich, wirthschaftlich und sittlich unbedenklichen Wohnung noch nicht genügend objektiv und gesetzlich festgelegt, daher dem Ermessen und der subjektiven Willkür ein großer Spielraum gegeben ist. Dringend nothwendig ist es, daß wenigstens alle größeren und Mittelstädte des Reiches gesetzlich zur Einführung der Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht verpflichtet werden mit der weiteren Bestimmung, daß der Eintritt von Bürgern in die Commission, wenn nicht ein besonderer Grund vorliegt, nicht abgelehnt werden darf. Auch die Organisation der Wohnungspflege darf nicht den Gemeinden überlassen werden, sondern das Gesetz muß hierüber bestimmen, wenn auch mit einer nicht zu engen Bewegungsfreiheit für die Gemeinden. Ferner muß jeder Eigenthümer verpflichtet werden, der Commission und dem Inspektor bei Tage freien Eintritt in sein Haus zu gewähren. Widerstand wäre strafrechtlich zu behandeln, wie überhaupt Strafbestimmungen erlassen werden müssen, um der Commission Zwangsmittel an die Hand zu geben. Zunächst empfehlen sich hiefür Geldstrafen, bei böswilliger Weigerung aber auch Haft; selbstverständlich müssen hiebei auch Berufungsinstanzen organisirt werden.

Ueber die Thätigkeit der Wohnungs-Commission in Straßburg berichtete Freiherr v. d. Goltz, Beigeordneter daselbst, auf der Versammlung des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiter-Wohnwesens am 13. März 1901 in Düsseldorf wie folgt: „Wir haben in Straßburg unsere Thätigkeit zunächst auf die innere Altstadt mit einer Seelenzahl von 80—90 000 Personen beschränkt. Diese wurde in 5 Bezirke getheilt und jedem derselben je 3 Mitglieder der Wohnungs-Commission zugewiesen. Den 5 Unterausschüssen war es freigestellt, zu ihren Besichtigungen den beamteten Wohnungs-Inspektor zuzuziehen. Einer der 5 Unterausschüsse hat seine Besichtigung ganz ohne diesen Beamten gemacht, ein zweiter denselben nur selten für

---

so weit es von Ueberfüllung herrührt, soll durch Einführung einer geordneten Wohnungs-Inspektion vorgegangen werden. 3. Es soll ein öffentlicher Wohnungsnachweis eingerichtet werden. Zu diesem Zwecke wird eine besondere Gemeindestelle über die freien Wohnungen, deren Größe, Lage, Beschaffenheit und Preis fortwährende Aufzeichnungen machen, die Vermiether sollen zu entsprechenden Angaben, die auf besonderen Formularen zu machen sind, verpflichtet werden und können auch den Grundplan ihrer Wohnungen auf dem Amte zur Einsicht niederlegen. Die Wohnungsschau soll nicht durch die Schutzleute, sondern durch freiwillige ehrenamtliche Wohnungspfleger aus den verschiedensten Bevölkerungsklassen unter Aufsicht des Wohnungsinspektores vorgenommen werden. Die Opposition gegen die Errichtung des Amtes, hinter welcher das Interesse der Hausbesitzer stand, wandte besonders, aber ohne Erfolg ein, die Stadt werde nun gezwungen sein, selbst Wohnungen zu bauen, was jährlich bis zu 100,000 Mark kosten könne.

schwierige Fälle zugezogen, zwei haben ihre Revisionen mit dem Wohnungs-Inspektor zusammen gemacht und je nach dem Fall den Bericht über den Befund selbst aufgesetzt oder diesen dem Beamten überlassen, letzteres besonders dann, wenn Ausmessungen erforderlich waren, oder eingehende Untersuchungen über die Ursachen der Mißstände (z. B. der Feuchtigkeit) gemacht werden mußten. Der fünfte Unterausschuß endlich hat die Revision von Haus zu Haus zunächst durch den Wohnung-Inspektor allein ausführen lassen und hat nachher nur diejenigen Wohnungen selbst besichtigt, wo der Wohnungs-Inspektor Anstände gefunden hatte. Die Besichtigungen wurden bald von 1, bald von 2, bald von allen 3 Mitgliedern der Unterausschüsse gemacht. Wenn ein Mitglied allein ging, ließ es sich stets von dem Wohnungs-Inspektor begleiten. Feststehender Grundsatz war, *jedes Haus zu besichtigen*. Dies war auch nöthig. Selbst in *herrschaftlichen Häusern* fanden sich Anstände wegen der *Pförtnerwohnungen* und *Dienstbotenschlafräume*; manches Haus mit stattlicher Front verbarg in seinem *Hinterhause* Wohnungselend schlimmster Art.

„Das Ergebniß der Besichtigungen ist in einem Protokoll niederzulegen, welches zugleich Vorschläge enthält, wie den vorgefundenen Mängeln abzuhelfen ist. Diese Vorschläge werden dem Wohnungs-Amt übermittelt, welches sie dem betroffenen Eigenthümer zustellt und diesen auffordert, sich in bestimmter, kurzbemessener Frist zur Sache zu äußern. Günstigsten Falls wird dieser sich bereit erklären, die Forderungen des Wohnungs-Amts zu erfüllen, häufig wird er Frist nachsuchen, gegen einzelne Punkte Einwendungen erheben, erneute Besichtigung in seinem Beisein verlangen, anderweite Vorschläge zur Beseitigung der Mängel machen, die Abstellung der Uebelstände verweigern oder endlich — und das wird nicht selten sein — schweigen. Dem Gutdünken der einzelnen Unter-Ausschüsse blieb es überlassen, bei den ersten Besichtigungen *den Hausbesitzer zuzuziehen oder nicht*. In der Praxis geschah dies anfangs häufiger, jetzt fast nie mehr. Man machte die Erfahrung, daß in Gegenwart des gestrengen Hausherrn die Miether mit ihren Mittheilungen über ungesunde Verhältnisse nicht herausrückten, überhaupt wurde die ganze Revision eine befangene. In diesem Stadium bietet sich ein weiter Raum zu Verhandlungen mit den Eigenthümern und gerade hier wird es sich oft als sehr werthvoll erweisen, daß hierfür *ehrenamtlich* thätige Bürger zur Verfügung stehen. Daneben wird aber auch der Wohnungs-Inspektor ein reiches Feld für seine Thätigkeit finden. Es gilt, den Einzelfall thatsächlich unbedingt und in allen Punkten klar zu stellen, was oft keine Kleinigkeit ist. Ist das Sachverhältniß außer allem Zweifel gestellt und dem Eigenthümer Gelegenheit gegeben, Einwendungen zu erheben, so bringt das Wohnungs-Amt das Protokoll des Unter-Ausschusses und die sich anschließenden Verhandlungen zur förmlichen Beschlußfassung vor die *Wohnungs-Kommission*. Diese erörtert den Fall, prüft etwaige Einwendungen des Eigenthümers und beschließt, welche Maßregeln zur Herstellung gesunder Zustände zu treffen sind. *Dieser Beschluß ist dem Eigenthümer zuzustellen*. Von den auf Einstellung des Verfahrens gehenden Beschlüssen abgesehen werden entweder bestimmte Arbeiten zwecks Beseitigung der vorgefundenen Mißstände in einer gewissen Frist vorgeschrieben, oder es wird vorläufige oder dauernde Schließung der ungesunden Wohnungen oder ungesunder Wohnungstheile angeordnet. Für letzteren Beschluß werden bestimmte Voraussetzungen zu fordern sein: eine vorläufige Schließung der Wohnung wird nur dann erfolgen dürfen, wenn ein ferneres Bewohnen der betreffenden Räume mit unmittelbarer Gefahr für Gesundheit oder Leben der Insassen verbunden sein würde. Ein Schließen der Wohnung wird aber auch dann möglich sein müssen,

wenn der Hauseigenthümer durch Halsstarrigkeit seinen bösen Willen klar an den Tag gelegt hat. Eine dauernde Schließung erscheint nur dann zulässig, wenn feststeht, daß durch Besserungsarbeiten erträgliche Verhältnisse sich nicht schaffen lassen oder wenn der Widerstand des Eigenthümers auch gegenüber Strafen gleich geblieben ist und andere Auskunftsmittel versagen. Um letzteren Fall möglichst selten zu machen, muß die Wohnungs-Commission ihren Beschluß auch dahin fassen können, daß die erforderlichen Besserungsarbeiten durch das Wohnungs-Amt auf Kosten des Eigenthümers auszuführen sind.

„Dem Hauseigenthümer muß die Möglichkeit gegeben sein, gegen die Beschlüsse der Wohnungs-Commission eine höhere Instanz anzurufen. Ich kann es nicht empfehlen, als Berufungsinstanz die ordentlichen Gerichte zu bestellen, ebensowenig sind hierzu die höheren Verwaltungsbehörden geeignet, zweckmäßig gehen vielmehr die Berufungen gegen Beschlüsse der Wohnungs-Commission an die Verwaltungsgerichte, die wohl in keinem deutschen Bundesstaate fehlen werden. Zu Eröffnung einer zweiten Instanz dürfte im Allgemeinen das Bedürfniß fehlen, höchstens könnte eine solche für diejenigen Fälle einzurichten sein, wo der Streitgegenstand wenigstens 1000 Mark beträgt oder es sich um Fragen grundsätzlicher Art handelt. Wichtig ist, ob der Berufung aufschiebende Wirkung zuzuerkennen ist. Da ich mir das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichte kostenpflichtig und öffentlich denke, dürfte dies Zugeständniß zu machen sein mit der Einschränkung, daß bei Gefahr im Verzuge das Wohnungs-Amt eine gegentheilige einstweilige Verfügung des Gerichts herbeizuführen in der Lage sein muß.

„Wenn der Beschluß der Wohnungs-Commission rechtskräftig geworden, beginnt die Thätigkeit des Wohnungs-Inspektors. Er hat festzustellen, ob die angeordneten Maßregeln wirklich in vollem Umfange ausgeführt worden sind und über den Befund an das Wohnungs-Amt zu berichten. An diesen Bericht werden sich nicht selten weitere Verhandlungen anknüpfen, insbesondere dann, wenn der Hauseigenthümer guten Willen beweist, aber die Arbeiten noch nicht oder nicht ganz ausgeführt hat. Ungunst der Witterung, schlechte finanzielle Lage und dergl. werden oft ausreichende Entschuldigungen abgeben und weitere Fristbewilligungen nöthig machen. Wo sich aber immer noch Widerstand zeigt, ist es jetzt Zeit, dem Eigenthümer die Schärfe des Gesetzes fühlbar zu machen. Zunächst dürfte eine Geldstrafe von 20—300 Mark genügen, bei deren Verhängung durch das Gericht eine neue Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen ist. Verstreicht auch diese erfolglos, so muß der Wohnungs-Commission das Recht zustehen, die Herstellung gesunder Zustände durch eigene Anfertigung der fraglichen Arbeiten auf Kosten des Eigenthümers zu erzwingen. Lautete der rechtskräftige Beschluß der Wohnungs-Commission auf Schließung der ungesunden Wohnung oder von Theilen derselben, so erscheint bei Zuwiderhandlungen eine höhere Strafe am Platz, etwa von 100—1000 Mark. Nöthig ist, daß auch der Miether, wenn, trotzdem er von der behördlichen Schließung einer Wohnung Kenntniß hatte, er diese weiter benutzt oder in sie einzieht, mit einer kleinen Geldstrafe belegt werden kann. Der allgemeine Grundsatz, daß an die Stelle nicht bezahlter Geldstrafen Haft tritt, hat natürlich auch auf die oben erwähnten Geldstrafen Anwendung zu finden. Als die Commission gebildet wurde, hatte das Bekanntgeben dieser Thatsache die unmittelbare Folge, daß in einer Reihe von Häusern seit Jahren liegen gebliebene, von den Miethern unzählige Male geforderte Reparaturarbeiten nun schleunigst ausgeführt wurden. Diese Wirkung verstärkte sich bedeutend, als die Commission ihre Thätigkeit begann, und man

merkte, daß diese Thätigkeit energisch und zielbewußt wurde. Der schlagendste Erfolg zeigte sich aber, als man die Presse in den Dienst der guten Sache stellte. Wir begannen damit, die Sitzungsprotokolle der gesammten Presse zu übermitteln, später gestatteten wir den Vertretern der Presse, den Sitzungen selbst beizuwohnen. Diese schilderte mehr oder minder ausführlich die Zustände in den einzelnen Wohnungen, nannte regelmäßig die Nummer der betreffenden Häuser, in besonders krassen Fällen auch die Namen der Eigenthümer. Es folgte eine geradezu fieberhafte Thätigkeit in Abstellung vor Allem kleinerer Mängel. Viele Wagenladungen von altem Schmutz und Unrath wurden aus den Häusern geschafft, undichte Dächer ausgebessert, ganze Häuser im Innern neu angestrichen, übelriechende Aborte in Stand gesetzt, ausgetretene Treppen geflickt u. dgl. mehr. Es ist den Unterausschüssen der Wohnungs-Commission unzählige Male begegnet, daß ihnen gesagt wurde: „Jetzt brauchen Sie nicht mehr zu kommen, der Hausherr hat eben erst alles machen lassen." Auf Schwierigkeiten oder gar aktiven Widerstand ist die Wohnungs-Commission auf ihren Gängen nirgends gestoßen. Straßburg hat den Beweis geliefert, daß es keine Utopie ist, Bürger im Ehrenamt mit der Wohnungsbesichtigung zu betrauen. Ein Beamter als Leiter des Wohnungs-Amtes und ein oder mehrere tüchtige beamtete Wohnungs-Inspektoren sind aber unentbehrlich."

Als in Elberfeld die städtische Wohnungsinspektion 1898 ihre Thätigkeit begann, fand sie von allen untersuchten Wohnungen 36,4% vorschriftswidrig, eine hohe, aber den Kenner nicht überraschende Zahl. Im nächsten Jahr war die Zahl der untersuchten Wohnungen gestiegen, aber das Verhältniß der mangelhaften Wohnungen auf 27, im folgenden Jahr auf 5 Prozent zurückgegangen. Köln hat die Wohnungsaufsicht im Jahre 1900 eingeführt. Im ersten Jahre wurden 16000 Wohnungen untersucht und hievon 1100 beanstandet. Die Hauseigenthümer faßten die Sache nicht als gegen sich gerichtet auf, die Einrichtung fand sogar vielfach freudige Zustimmung und die Revision der Wohnungen hat mitunter auch erzieherisch gewirkt. Viele Familien müssen erst lernen, die Wohnung richtig zu benutzen, Unwissenheit, Gleichgültigkeit und übler Wille mischen sich da oft zusammen.

Essen hat dem Wohnunginspektor in der Dienstinstruktion (von 1899) vorgeschrieben, die Ausführung der Polizeiverordnungen über das Wohnungswesen zu überwachen, auch sonst sein Augenmerk auf sonstige, in gesundheitlicher, sittlicher und sozialer Beziehung vorhandene Mißstände im Wohnungswesen zu richten. Der Wohnungsinspektor hat ferner mündliche Beschwerden der Hauseigenthümer, der Miether und Aftermiether über Mängel bezw. Mißstände in der Beschaffenheit der Wohnungen, über unordentliches, die Benutzung der Wohnung schädigendes Verhalten der Miether und Untermiether entgegenzunehmen, er hat durch örtliche Besichtigung etwaige Klagen auf ihre Begründetheit zu prüfen und Abänderungsvorschläge zu machen und anzuordnen. Der Wohnungsinspektor hat auf die möglichst baldige und gründliche Beseitigung der bei seinen Revisionsgängen oder in Folge von Beschwerden festgestellten Mängel und Mißstände an den Wohnungen oder deren Benutzungsweise hinzuwirken, hierzu hat er Hauseigenthümer und Miether zunächst mündlich anzuhalten und dabei stets zu versuchen, durch Zureden und Ertheilung zweckmäßiger Rathschläge die Betheiligten zur Ausführung des jeweilig zur Behebung der Mängel und Uebelstände Erforderlichen geneigt zu machen. Bleiben die mündlichen Aufforderungen des Wohnungsinspektors zur Beseitigung der vorgefundenen Mängel und Mißstände erfolglos, so hat derselbe hierüber eine schriftliche Anzeige zu erstatten. Das Bürgermeisteramt entscheidet dann, ob gegen den Hauseigenthümer zwangsweise vorgegangen werden soll.

Die einzelnen Richtpunkte für Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht hat der Stadtrath von Zürich in seinem Bericht für 1899 wie folgt zusammengefaßt: „Die Wohnungspflege muß ergänzend und sanirend eingreifen; ihre Aufgabe ist, darüber zu wachen, daß die guten Wohnungen gesundheitsgemäß benutzt, die ungesunden in gesunde verwandelt oder von der Benutzung zum Wohnen ausgeschlossen werden." Für die Feststellung gesundheitsschädlicher Bauzustände und gesundheitswidriger Wohnungsbenutzung und deren Bekämpfung werden folgende Punkte der besonderen Beachtung empfohlen:

1. Feuchtigkeit. Schutz gegen Bodenfeuchtigkeit, nach unten oder seitlich. Schutz gegen Durchschlagen des Regens, des Dachabwassers, der Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen, sowie der Aborte.

2. Mangel an Luft und Licht und unzulässige Lage der Wohnräume. Schräglichter sind zu beseitigen, dunkle Zwischenräume und Schlafräume ohne direktes Licht auszuschließen. Verbot der Kellerwohnungen und gesetzwidriger Dachwohnungen.

3. Schlechte und fehlende Aborte, fehlende Hausentwässerungsanlagen. Dichtung, Lüftung und Spülung der Abfallrohre.

4. Sonstige bauliche Verwahrlosung, Vernachlässigung eines ordentlichen Wohnungsunterhaltes, Weißen und Anstrich, Tapezieren, Unterhalt der Böden, Decken, Wände, Fenster, Thüren, Treppen, Einfriedigungen u. s. f., Feuchtigkeit und Luftverderbniß in Folge zweckwidriger oder nachlässiger Handhabung der Wasserleitungs-, Beleuchtungs-, Entwässerungs- und Lüftungseinrichtungen u. s. f., durch Schmutz, Aufbewahrung von Knochen, Lumpen, Halten von Thieren, Vornahme übelriechender gewerblicher Verrichtungen.

5. Ueberfüllung der Wohnungen im Allgemeinen und der Schlafräume im Besonderen. Festsetzung des Mindestraumes: für den Wohnraum 15 Kubikmeter, für den Schlafraum 10 Kubikmeter pro Kopf, für Kinder die Hälfte, Verminderung der Schläfer, Einzelbettlager, Räumung der Schlafstellen in Kellerräumen, offenen Winden, Magazinen.

6. Verunreinigung der Höfe, Treppen, Gänge, Aborte, Keller, Winden, Wohnräume, Verbreitung von Ungeziefer (Wanzen und dergleichen).

Der Bericht schließt mit folgenden Bemerkungen: Die Umstände gebieten, daß die Durchführung dieses Programms, namentlich da, wo ein erhebliches Kostenerforderniß in Betracht kommt, zunächst auf dem Wege der Belehrung und Anweisung angestrebt wird; in einzelnen wichtigen Punkten werden auch noch bestimmte (Gesetzes- oder Verordnungsbestimmungen folgen müssen. Im Allgemeinen zeigt sich die Einwohnerschaft der Belehrung und freundlichen Weisung nicht unzugänglich; von den 1956 erlassenen Aufträgen zur Abstellung von Uebelständen ist die Großzahl innerhalb der gegebenen Fristen willig befolgt worden."

Leider fehlt hier, wie in Hamburg (s. unten) die Rücksicht auf die sittliche Seite der Wohnungsfrage.

Polizeiliche Vorschriften über Wohnwesen und Wohnungspflege.

Die polizeilichen Vorschriften über Wohnwesen und Wohnungspflege müssen bestimmen: Den Mindestraum für Personen in Wohn-, Arbeits-, Schlaf- und gemischten Räumen, in Verbindung mit der mindesten Zimmerhöhe, das Mindestmaß für die Zufuhr von Licht und Luft durch Angabe der geringst zulässigen Fenstergröße. Sie müssen ferner feste Bestimmungen geben über die Keller- und Dachwohnungen, die Gehilfen- und Gesindekammern, die Zufuhr von Wasser, Beseitigung der Abwasser und der Abfallstoffe, Trennung der Geschlechter in den Schlafräumen, Regelung des Schlaf- und Kostgängerwesens vom Standpunkte der Gesundheit und Sittlichkeit mit möglichster Trennung der Schlafgänger von der Familie und Sorge für Reinhaltung der Betten, Wasch-, Eß- und Trinkgeschirre. Weiter ist die Zahl der Aborte für ein Haus oder die Zahl der Personen für einen Abort anzugeben. Die Bestimmungen sollen nicht zu enge, aber auch nicht zu weit und dehnbar sein, daher ihre nähere Ausgestaltung sich für die örtliche Regelung empfiehlt, jedoch mit gesetzlichem Zwange zu einer solchen. Ferner sind Uebergangs-Bestimmungen zu treffen und Zeit zu gewähren, damit die ungenügenden, aber immer noch brauchbaren Räume den neuen Vorschriften angepaßt werden können. Auch ist für Umbau ganz ungesunder und unverbesserbarer Wohnungen und Quartiere zu sorgen. Das Ganze ist mit Strafbestimmungen zu versehen und mit der Vorschrift, daß die wichtigsten dieser Verordnungen, soweit sie den Charakter des Schutzes von Gesundheit und Sittlichkeit haben, in dem betreffenden Miethräumen zugänglich aufgehängt werden müssen. Hieran schließt sich die Regelung der amtlichen Wohnungsaufsicht.

Die meisten deutschen Staaten hatten bis vor Kurzem entweder gar keine oder zu allgemeine oder sonst mangelhafte Vorschriften über die amtliche Wohnungspflege. Eine wenigstens für die größeren Städte

verpflichtende Wohnungsaufsicht hatten nur Hessen und Hamburg. In Elsaß-Lothringen ruht die Wohnungsgesetzgebung noch auf dem französischen Gesetze vom 22. April 1850, das sich auf die Gesundmachung ungesunder Wohnungen bezieht. Entsprechend der französischen Auffassung ist alles in das Belieben der Gemeinde gestellt, der Gemeinderath kann, wenn er es für nöthig hält, eine Commission ernennen, um den unteren Classen gesunde Wohnungen zu verschaffen, er kann unverbesserbare Wohnungen zeitweise oder dauernd schließen, bezw. ihre Vermiethung untersagen und, wenn die Ungesundheit unabhängig vom Willen des Eigenthümers nur durch einheitliche Maßnahmen beseitigt werden kann, so hat er das Recht der Enteignung. Auf Grund dieser Bestimmung hat der Napoleonische Seinepräfekt Haußmann damals die inneren Theile von Paris umgebaut (S. oben S. 60), wenn auch mit einem für die Arbeiter-Classe sehr zweifelhaften Erfolge, aber in anderen Städten ist so gut wie nichts geschehen. Nur die jetzige Verwaltung von Straßburg macht von dem mangelhaften Gesetze so gut als möglich Gebrauch. Eine gesetzliche Grundlage, Polizeiverordnungen über Wohnungspflege zu schaffen, hatten Preußen, Württemberg, Sachsen und Baden, sie waren aber zu allgemein und wurden auch entweder gar nicht oder ungenügend benutzt. Es fehlte der gesetzliche Zwang zum Erlaß örtlicher Vorschriften, es fehlte aber auch die entsprechende Anregung hiezu seitens der Centralstellen. Preußen hat in dem allgemeinen Landrechte § 60 Titel 17 Theil 2 folgende Bestimmung: „Die nöthigen Anstalten zur Erhaltung der öffentlichen Ruhe, Sicherheit und Ordnung und zur Abwendung der dem Publikum oder einzelnen Mitgliedern desselben bevorstehenden Gefahren zu treffen, ist das Amt der Polizei.“ Nach § 1017 desselben Gesetzes, der heute noch gilt, ist jeder Eigenthümer verpflichtet, Sorge zu tragen, daß sein Grundstück sich stets in einem mit dem Gemeinwohle verträglichen Zustande befinde, und sein Grundstück derart zu benutzen, daß Interessen, welche die Polizei zu schützen hat, nicht gefährdet werden. Weitere Handhaben gaben § 137 des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltung vom 30. Juli 1880 und die §§ 6, 12 und 15 des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850. Dieses Gesetz gibt den Behörden das Recht, ortspolizeiliche Vorschriften zu erlassen zur Sorge für Leben und Gesundheit sowie im besonderen Interesse der Gemeindeangehörigen. Andere Vorschriften erlaubten nur ein Einschreiten von Fall zu Fall, zwischen dem jeweiligen Miether und Vermiether, allgemeine Bestimmungen für das ganze

Land werden in Folge der Erlasse vom 19. März 1901 (S. ob. S. 197) erwartet. Von kleineren Anwendungen abgesehen, von denen einige nur das Schlaf- und Kostgängerwesen regelten, war es besonders der Regierungspräsident von Düsseldorf, welcher 1895 eine Wohnungspolizei für einen größeren Bezirk schuf. Neuerdings ist Köln gefolgt und andere Regierungen bereiten Gleiches vor. In Württemberg ist es Art. 32 des Polizeistraf-Gesetzes vom 27. Dezember 1871 und Art. 29 a des Polizei-Gesetzes vom 4. Juli 1898, welche der Regierung die allgemeine Befugniß geben, Maßregeln zur Verhütung von Gefahren für Leben und Gesundheit zu treffen und die Hauseigenthümer, Dienstherren und Arbeitgeber zur Beseitigung erheblicher, die Gesundheit und Sittlichkeit gefährdender Mißstände in den Mieth- und Schlafräumen anzuhalten. In Baden bildet die Verordnung vom 8. Juli 1874, in neuer Fassung vom 10. Dezember 1896 § 12, die Grundlage zu ähnlichem Vorgehen. In Sachsen regelt das allgemeine Baugesetz vom 1. Juli 1900 und in Bayern die kgl. Verordnung vom 10 Febr. 1901 die amtliche Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht und zwar im Gegensatz zu den bisher erwähnten Gesetzen der anderen Länder auf Grund der neueren Auffassungen über die Pflicht des Staates gegenüber dem Wohnwesen.

In manchen Städten wäre auch die gesetzliche Grundlage zur Errichtung von Wohnungsämtern gegeben, aber nur Straßburg, Mannheim, Essen, Stuttgart und einige wenige andere Städte haben bisher davon Gebrauch gemacht.

Die Verordnung, welche der Regierungspräsident von **Düsseldorf** am 21. November 1895 erlassen hat, erstreckt sich nur auf einen Theil des Regierungsbezirks und beschränkt sich auf die Wohnungen in Häusern, die von zwei oder mehr Familien bewohnt oder zu solcher Bewohnung bestimmt sind.

Eigenthümern und Miethern ist verboten, solche Räume zu beziehen, wenn sie von der Ortspolizei als ungeeignet oder überfüllt erklärt werden. Als objektive Merkmale für diese Entscheidung gelten folgende Bestimmungen: 1. Alle Schlafräume müssen mit einer Thüre verschließbar und mindestens mit einem unmittelbar ins Freie führenden aufschließbaren Fenster versehen sein, dessen Größe nicht weniger als der 12. Theil der Fußbodenfläche sein darf. In den bei Erlaß dieser Verordnung bestehenden Wohnungen sollen ausnahmsweise Fenster genügen, welche nur die Größe von wenigstens dem 15. Theil der Fußbodenfläche erreichen. 2. Speicherräume sind nur als Schlafräume zulässig, wenn sie vollständig verputzte oder mit Holz verkleidete Wände haben. Bei Speicherräumen mit abgeschrägten Decken kann die Ortsbehörde das Mindestmaß der Fensterfläche dem durch die Abschrägung der Decke verringerten Luftraum entsprechend bis auf $^1/_{20}$ der Fußbodenfläche herabsetzen. 3. Der

Fußboden der Schlafräume muß durch gute und dauerhafte Holzdielung oder anderweite zweckmäßige Vorrichtung (Estrich, Plattenbelag u. s. w.) vom Erdboden getrennt sein. 4. Die Schlafräume dürfen nicht mit Abtritten in offener Verbindung stehen. 5. Bei jedem Hause muß mindestens ein direkt zugänglicher, verschließbarer, allen Bewohnern des Hauses zur Benutzung freistehender Abort vorhanden sein. 6. Eine genügende Versorgung der Bewohner mit gesundem Wasser muß vorgesehen sein.

Vorschriften gegen Ueberfüllung. 1. Die Schlafräume einer jeden Wohnung müssen für jede zur Haushaltung gehörige, über 10 Jahr alte Person mindestens 10 cbm Luftraum, für jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 5 cbm Luftraum enthalten, Kinder, welche das erste Lebensjahr noch nicht vollendet haben, bleiben außer Betracht. 2. Die Schlafräume müssen derart beschaffen sein, daß die ledigen über 14 Jahre alten Personen nach dem Geschlechte getrennt in besonderen Räumen oder Abschlägen schlafen können, und daß jedes Ehepaar für sich und seine noch nicht 14jährigen Kinder einen besonderen Schlafraum oder doch einen besonderen Abschlag im Schlafraum besitzt.

Diese Bestimmungen sind in mancher Beziehung ungenügend. Besonders müßte die Zahl der Personen für einen Abort bestimmt werden. Auch ist die Ueberwachung der Bestimmungen ganz ungenügend, denn sie liegt ganz in der Willkür der Polizeibehörde, die Gnaden austheilen und überhaupt „in besonders gearteten Fällen" von sämmtlichen Anforderungen dispensiren bezw. Abweichungen gestatten kann. Die Strafbestimmungen bis zu 30 M., im unvermöglichen Fall mit Haft sind daher ziemlich werthlos. Die Regierung zu Köln hat ähnliche Bestimmungen erlassen, sie verbieten aber nicht das Bewohnen schlechter Räume im allgemeinen, sondern treten nur in Kraft beim Wechsel des Miethers und erstrecken sich nicht auf Ein-Familienhäuser.

Als die preußische Regierung nach längerem Drängen des Reichs- und Landtages, sowie der öffentlichen Meinung endlich am 19. März 1901 die Oberpräsidenten aufforderte, (s. oben S. 197) in der Wohnungsfrage vorzugehen, erkannte sie an, daß ein durchgreifender Erfolg nur durch Aenderung der Gesetzgebung möglich sei, gab aber auf Grund der jetzigen Gesetzgebung für jene Betriebe, in denen zahlreiche landwirthschaftliche oder gewerbliche Arbeiter beschäftigt sind, folgende Grundzüge zu einer Polizeiverordnung betreffend die **Unterbringung von Arbeitern in Massenquartieren.**

Die Unterkunftsräume müssen ein gesundes, gegen Witterungseinflüsse schützendes Unterkommen gewähren. Für Arbeiter, die nur in der Zeit von Mitte März bis Mitte Oktober beschäftigt werden, genügen hölzerne Baracken, wenn sie aus Brettern festgefügt und wasserdicht gedeckt sind. Die Wohn- und Schlafräume müssen folgenden Anforderungen entsprechen:

1. sie dürfen nicht über oder unmittelbar an einer Düngergrube oder anderen Aufnahmestätten für fäulnißfähige Stoffe oder an Räumen, worin eine außergewöhnliche Wärme herrscht, liegen und mit Aborten weder in offener, noch verschließbarer Verbindung stehen;

2. sie müssen mindestens 20 cm über dem Erdboden liegen und gut und dauerhaft gedielt oder mit einem anderweiten zweckmäßigen Belag (Estrich, Plattenbelag ꝛc.) versehen sein;

3. Wände und Decken müssen glatt geputzt und geweißt oder mit Holzbekleidung, Verschalung oder Plieſterung u. dergl. versehen sein. Die Balken brauchen nur geweißt zu werden;

4. sie müssen mit gutschließenden Thüren versehen sein und eine ausreichende Zahl öffnungsfähiger, gutschließender, unmittelbar ins Freie führender Fenster haben. Die Thüren der Schlafräume müssen durch Schloß oder Riegel verschließbar sein. Die Hausthür und bei Neubauten auch die Thüren der größeren zur Aufnahme von 10 oder mehr Personen bestimmten Schlafräume müssen nach außen aufschlagen. Die Fenster der Schlafräume müssen als Licht gebende Fläche $^1/_{10}$ der Fußbodenfläche und auf je 30 cbm Luftraum, mindestens 1 qm öffnungsfähige Fläche besitzen;

5. sie müssen in bestehenden Gebäuden mindestens 2,5 m hoch sein (bei schrägen Decken muß die mittlere Höhe dieses Maß erreichen) und in neu hergestellten Gebäuden den baupolizeilichen Anforderungen hinsichtlich der Höhe entsprechen;

6. die Schlafräume müssen für jede darin zum Schlafen untergebrachte Person mindestens 10 cbm Luftraum und 3 qm Bodenfläche enthalten. Für Schlafräume, die zugleich zum Aufenthalt über Tage oder zum Einnehmen der Mahlzeiten dienen, sind mindestens 12 cbm Luftraum und 4 qm Bodenfläche erforderlich. Für Kinder unter 10 Jahren genügt die Hälfte der angegebenen Maße. Kinder, die das zweite Lebensjahr noch nicht vollendet haben, bleiben außer Betracht;

7. die Schlafräume müssen für jede Person über 14 Jahre eine besondere, vom Erdboden durch eine Luftschicht von mindestens 30 cm getrennte Lagerstätte enthalten. (Es folgen sehr genaue Vorschriften über die Beschaffenheit der Lagerstätten);

8. an der Thür jedes Schlafraumes muß auf der Innenseite in dauerhafter, leicht erkennbarer Weise die zulässige Zahl der Personen angegeben sein, die darin schlafen dürfen.

9. Wohnräume müssen mit einer ausreichenden Zahl von Tischen und Sitzen und, sofern sie auch in der Zeit von Mitte Oktober bis Mitte März benutzt werden sollen, mit einer Heizgelegenheit versehen sein. Das Gleiche gilt von Schlafräumen, die zugleich zum Aufenthalt über Tage oder zum Einnehmen der Mahlzeiten dienen.

10. Ehepaare mit oder ohne Kinder dürfen nur dann aufgenommen werden, wenn jedem Ehepaar ein besonderer, mit den Wohn- und Schlafräumen der Männer und Frauen nicht in unmittelbarer Verbindung stehender Raum gewährt wird. Das Zusammenwohnen mehrerer Ehepaare ist verboten. Kinder unter 14 Jahren dürfen nur zusammen mit ihren Eltern untergebracht werden.

11. Abgesehen von Eheleuten und Personen, die in gerader Linie verwandt sind, dürfen Personen verschiedenen Geschlechts nur in getrennten Wohn- und Schlafräumen untergebracht werden.

Den Arbeitern ist in oder dicht bei den Schlafräumen Gelegenheit und Geräth zum Waschen zu geben. Das Kochen, das Reinigen und Trocknen von Wäsche und das Aufbewahren von Nahrungsmitteln in Schlafräumen, die mit mehr als 10 Personen belegt sind, ist verboten. Wohn- und Schlafräume sind täglich gehörig zu lüften und zu reinigen. Wände und Decken aller Räume sind alljährlich zu reinigen und aufzufrischen. Wohnräume und solche Schlafräume, die zugleich zum Aufenthalt über Tage

oder zum Einnehmen der Mahlzeiten dienen, sind während der Zeit von Mitte Oktober bis Mitte März jeden Jahres entsprechend zu heizen. Alle Unterkunftsräume und die Zugänge dazu sind in ausreichender Weise zu beleuchten.

In angemessener Entfernung von den Wohn- und Schlafräumen und in mindestens 10 m Entfernung von Brunnen müssen Aborte in ausreichender Zahl für die Geschlechter getrennt vorhanden sein.

Arbeiter, die an einer ansteckenden Krankheit leiden, dürfen nicht in denselben Räumen mit anderen Arbeitern untergebracht werden. Zur Aufnahme und Verpflegung erkrankter Arbeiter ist, sofern nicht für eine ausreichende Unterbringung der Kranken, anderweit Sorge getragen ist, für jedes Geschlecht ein besonderes, gedieltes oder cementirtes heizbares Krankenzimmer zur Verfügung zu stellen.

Wird gleichzeitig mehr als 20 Arbeitern Unterkunft gewährt, so muß zur Aufrechterhaltung der Ordnung und Reinlichkeit und zur Verhütung gesundheitsschädlicher Benutzung der Wohn- und Schlafräume eine das Verhalten der Arbeiter regelnde Hausordnung erlassen werden. Zur Durchführung der Hausordnung ist ein besonderer Aufseher zu bestellen.

Wer erstmalig Arbeitern Unterkunft gewährt, hat hiervon unter Angabe der Zahl der aufzunehmenden Personen und unter Bezeichnung der für sie bestimmten Räume der Ortspolizeibehörde binnen acht Tagen nach der Aufnahme Anzeige zu erstatten.

Das **hessische** Gesetz vom 1. Juli 1893 gibt den staatlichen Gesundheitsbeamten und den Ortspolizeibehörden

die Ermächtigung, sämmtliche Miethwohnungen und Schlafstellen inbezug auf die Nachtheile, die für Gesundheit und Sittlichkeit aus dem Bewohnen oder Schlafen entstehen könnten, zu untersuchen, besonders auch die Schlafräume, welche Arbeitgeber ihren Lehrlingen, Gesellen, Gehilfen und Dienstboten geben. Der Mindestraum für jede Schlafstelle muß 10 cbm für jede Person sein. Die Zahl der Schläfer, die sich daraus ergibt, muß an der Eingangsthüre des Raumes leicht erkennbar angeschrieben oder angeschlagen sein. Diese Ansprüche an eine Wohn- oder Schlafstelle können durch Polizeiverordnung für bestimmte Gemeinden oder Bezirke noch durch „sonstige Anforderungen" ergänzt werden. Die Wohnungsvermiether müssen der Ortspolizei regelmäßig Anzeige machen, wenn die Miethwohnungen mit Küche aus drei oder weniger Räumen besteht, wenn Kellergeschosse oder nicht unterkellerte Räume, deren Fußboden nicht mindestens 25 cm über der Erde liegt, oder wenn unmittelbar unter dem Dach liegende Räume zum Wohnen vermiethet werden sollen. Von der Anzeigepflicht entbunden sind die Vermiether möblirter Wohnungen, deren Zimmerpreis 8 Mark monatlich übersteigt. Die Anzeige muß Auskunft geben über den Eigenthümer, die Lage des Hauses und der Wohnung (Stockwerk, Haupt- und Nebengebäude), die Zahl und Bestimmung der Räume, Beruf und sonstige Verhältnisse des Miethers. Wer Schlafgänger nimmt, muß dazu noch die Maße der Schlafräume und die Zahl der Schlafstellen für jeden Raum angeben. Die Polizei kann die miethweise Benutzung ungenügender Wohnungen oder Schlafstellen ganz untersagen oder von der Abstellung der Mißstände abhängig machen. Die Vermiethung von Schlafstellen kann auch dann untersagt werden, wenn der Vermiether und dessen Haushaltungsgenossen aus vorliegenden Thatsachen im Verdachte sind, daß die Vermiethung zu Unsittlichkeiten führen würde. Unternehmern von Neubauten und Umbauten hat die Polizei auf Verlangen die Bau- und Gesundheitsbedingungen anzugeben, unter welchen sie die künftigen Miethräume verwendbar erachtet. Die Strafbestimmungen dieser Verordnung schwanken zwischen 30 und 100 Mark mit entsprechender Haft.

Dieses hessische Gesetz gilt nur für Gemeinden mit 5000 Seelen und mehr, für kleinere nur, wenn und so weit es durch Polizeiverordnung eingeführt ist. Auch umfaßt es nicht einmal sämmtliche Miethwohnungen, sondern nur jene, die aus 3 oder weniger Räumen bestehen, welche im Keller, in bestimmten nicht unterkellerten Räumen oder unter dem Dache liegen, oder solche möblirte Wohnungen, welche weniger als 8 Mark Wohnungsmiethe tragen. Wegen der ersteren Vorbehalte ist das Gesetz nur in etwa 15 Gemeinden des Landes in Kraft, erstreckt sich in diesen allerdings auf die Mehrzahl der einer Ueberwachung bedürftigen Wohnungen. Ein großer Mangel ist, daß nicht besondere Beamte die Ausführung des Gesetzes überwachen, sondern alles ganz der Willkür der Polizei anheimgegeben ist.

Die **Stadt Hamburg** hat nach der großen Choleraepidemie von 1892 unter dem nachhaltigen Eindrucke jener Schreckenszeit eine umfassende Wohnungspflege eingerichtet. Das Gesetz trat am 15. April 1899 in Kraft.

Der ganze Stadtbezirk ist in 9 Kreise, jeder Kreis in wenigstens 9 Pflegebezirke eingetheilt. Jeder dieser Bezirke hat einen Wohnungspfleger mit Stellvertreter, jeder Kreis einen Vorsteher. Diese Pfleger und Vorsteher werden stets auf 6 Jahre gewählt und wirken im Ehrenamt. Sämmtliche Wohnungspfleger eines Kreises versammeln sich regelmäßig und bringen dabei ihre Beobachtungen über gesundheitswidrige oder bedenkliche Wohnungszustände vor, soweit sie dieselben nicht auf gütlichem Wege abzustellen vermochten. Der Kreisversammlung wohnt ein ärztlicher Beamter und der Inspektor für Wohnungspflege bei. Die neun Kreisvorsteher und zwei Senatsmitglieder bilden die Behörde für Wohnungspflege. Unterstellt ist ihr ein technisch gebildeter Inspektor mit 2 Assistenten und einem Schreiber. Auch zu den Berathungen dieser Behörde wird ein Amtsarzt und der Inspektor für Wohnungspflege beigezogen. Vor dieser Behörde müssen sämmtliche Hausbesitzer, Miether, Vermiether, Aftervermiether, gegen welche eine Beschwerde vorliegt, sich verantworten. Diese Behörde bestimmt, welche Bauvornahmen zur Abstellung gesundheitsschädlicher Verhältnisse zu machen sind. Sie kann, falls Gefahr im Verzug, die Räumung einer Wohnung oder einzelner Theile anordnen. Die betreffenden Räume dürfen dann erst nach Beseitigung der Mißstände wieder benützt werden. Beschwerden gegen die Entscheidungen der Behörden für die Wohnungspflege gehen an den Senat. Die Wohnungspfleger sind verpflichtet, sich Kenntniß von den Wohnungszuständen ihrer Bezirke, besonders von der Beschaffenheit und Benützung der Gebäude, Wohnungen und sonstigen Räume, von der Zahl der Bewohner, von der Größe der Räume, von der Wasserversorgung und Entwässerung, von der Reinlichkeit u. s. w. zu verschaffen. Neubauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie vollständig fertig gestellt und genügend ausgetrocknet sind. Die Hausbesitzer sind verpflichtet, gesundheitsschädliche Zustände, die von ungenügender Unterhaltung der Gebäude herrühren, sobald sie ihnen bekannt werden, abzustellen, Vorkehrungen gegen Feuchtigkeit zu treffen, die Wasserversorgung, Entwässerung und Aborte ordnungsmäßig zu halten, für regelmäßige Reinigung der Höfe, Licht- und Luftschachte zu sorgen.

Schlafräume in Miethwohnungen müssen für jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 5, für jede ältere Person mindestens 10 cbm Luftraum haben. Wird eine Wohnung für mehrere Familien hergerichtet, so muß sie baulich getheilt und jeder Familie ein eigener Abort, eigene Kochstelle, Wasserhahn und Ausguß hergestellt werden.

In diesem Hamburger Gesetze scheint die Wohnungspflege gut geordnet zu sein. Ueber die Verschließbarkeit der Aborte ist nichts bestimmt. Auch die Fürsorge für Schlafgänger ist mangelhaft. Das Gesetz verlangt wohl, daß die Geschlechter getrennt werden und daß jeder Einlogierte ein eigenes Bett habe, verlangt aber nicht die innere und äußere Verschließbarkeit der Schlafräume und verlangt auch nicht, daß die Bestimmungen über Luftraum u. s. f. deutlich und dauernd in den Schlafräumen angeschlagen werden müssen. Ueberhaupt spricht das Gesetz nur von den gesundheitlichen Zuständen. Rücksichten auf die Sittlichkeit kommen in diesem Hamburger Gesetze nicht vor!

Eine örtliche Regelung haben manche, aber doch nur sehr wenige Städte vorgenommen. Unter ihnen ist Lüneburg hervorzuheben, weil es neben den anderen Maßen für jeden Kochherd noch 15 cm besonderen Luftraum verlangt. Besonders eingehend ist die Wohnungsverordnung der **Stadt Dresden** vom 18. März 1898. Sie bestimmt u. A.:

Jeder Wohnraum muß mindestens ein nach dem Freien zu öffnendes, genügend großes Fenster haben; fensterlose Nebenräume (Alkoven) sind nur dann erlaubt, wenn sie kleiner als der Hauptraum sind und die Oeffnung zwischen beiden Räumen genügend groß ist. Jede Familienwohnung soll in der Regel wenigstens aus einem heizbaren Wohnraume und einem Schlafraume von zusammen mindestens 30 qm Fläche und womöglich eigener Küche nebst eigenem Zugang bestehen. Ueberfüllt ist eine Wohnung, wenn sie nicht wenigstens 20 cbm Luftraum für jede erwachsene Person und 10 für jedes Kind bietet. Der Hausbesitzer ist verpflichtet, die Wohnung und deren Bestandtheile (Abort, Wasserzuführung, Entwässerung u. s. w.) in gutem baulichen Zustande zu halten, für regelmäßige Reinigung zu sorgen u. s. f. Auch die Hausbewohner haben ausdrücklich aufgezählte Pflichten: die Wohnung ordnungsmäßig zu behandeln, besonders für Reinlichkeit, Lüftung und Trockenhaltung zu sorgen. Theilvermiethung und Aufnahme von Schlafleuten sind verboten, wenn für die Familie des Vermiethers nicht wenigstens ein heizbarer Wohnraum und ein Schlafraum bleibt. Küchen gelten nicht als Schlafräume. In eine Wohnung dürfen nur Schlafleute gleichen Geschlechtes aufgenommen werden. Die Wohnräume der Theilmiether müssen verschließbar, von den Wohnräumen des Vermiethers getrennt sein und eigenen Zugang haben. Für je drei Familien oder für je 10 alleinstehende Personen muß ein Abort vorhanden sein. Für jeden Schlafgänger ist ein eigenes Bett und für je zwei Personen Wasch- und Trinkgeschirr zu stellen. Die Schlafräume müssen für jede Person ohne Unterschied des Alters und der Zugehörigkeit mindestens 10 cbm Luftraum und 3½ qm Bodenfläche

bieten. Diese Vorschriften, soweit sie Schutzbestimmungen sind, müssen in jedem von Schlafleuten benutzten Raume in die Augen fallend angeschlagen werden. Das Vermiethen von Wohnungstheilen kann untersagt werden, wenn der Vermiether schlecht beleumundet oder hinreichend verdächtig ist, das Miethverhältniß zur Unsittlichkeit zu mißbrauchen. An die Schlafstellen der Dienstboten und gewerblichen Arbeiter werden etwas geringere Ansprüche gemacht. Doch müssen sie nach dem Geschlechte getrennt und von den Schlafräumen der Dienstherrschaft und Arbeitgeber abgesondert sein. Die Verordnung enthält noch ausführliche Vorschriften über Lüftung, Reinigung, Scheuerung und sonstige Behandlung der Räume und bestimmt ferner, daß die Benutzung von Wohn- und Arbeitsräumen, welche diesen Vorschriften nicht entsprechen, untersagt oder von der Beseitigung der Mißstände abhängig gemacht werden kann. Wo diese Wohnungsordnung zu Härten und Unbilligkeiten führen würde, oder die Räume nur vorübe gehend benutzt werden, kann der Stadtrath Befreiung von einzelnen Bestimmungen gewähren. Die Strafbestimmungen erstrecken sich bis zu 100 Mark oder entsprechender Haft. In Bezug auf die Wohnungsaufsicht wird nur bestimmt, daß die Miethwohnungen, Miethräume und Schlafstellen von Zeit zu Zeit auf die Einhaltung der Vorschriften untersucht werden sollen. Andere Wohnräume sind in der Regel nur dann zu untersuchen, wenn bekannt wird, daß sie der Gesundheit Nachtheile bringen.

Der Mangel an einer berufsmäßigen Wohnungsinspektion ist ein Hauptfehler der Dresdener Bestimmungen. Auch fehlt die Vorschrift, daß die Schlafstellen für Dienstboten und gewerbliche Arbeiter, besonders für die weiblichen, verschließbar und mit einem Innenriegel versehen sein müssen.

Das allgemeine Baugesetz für das **Königreich Sachsen** vom 1. Juli 1900 regelt das Bauwesen im allgemeinen, dann die Feststellung der Bebauungspläne, der Fluchtlinien und Ortserweiterungen, die Beschaffung der Straßen, das Umlegungs- und Enteignungsverfahren, gibt Bestimmungen über die Straßenbreite, Baumaterial, Feuerung, Dachung u. s. w., begnügt sich aber in Bezug auf die eigentliche Wohnungspflege mit allgemeinen Vorschriften und überläßt die Ausführung den Ortsgesetzen.

Die §§ 115—118 sagen: „Wohn- und Arbeitsräume, wie überhaupt alle Räume, welche zum längeren Aufenthalt von Menschen dienen, sollen eine lichte Höhe von mindestens 2,85 m, in ländlichen Verhältnissen mindestens von 2,25 m haben. Durch Ortsgesetze können Mindestanforderungen an die Raum- oder sonstigen Verhältnisse für Wohn- und insbesondere Miethwohnungen festgestellt werden." Dachwohnungen unterliegen ebenfalls den Bestimmungen der Ortsgesetze, Kellerwohnungen sind nur zulässig in den Orten, in welchen solche bereits bestehen und nur insoweit, als sie den gesundheitlichen und ortsgesetzlichen Anforderungen entsprechen. Die zum dauernden Aufenthalt für Menschen bestimmten Räume müssen mit genügend großen, zweckmäßig gelegenen zum Oeffnen eingerichteten Fenstern versehen sein, die in der Regel unmittelbar ins Freie führen müssen. Durch Ortsgesetz können Bestimmungen über die Größe der Fenster getroffen werden. (§ 133:) Für jede selbständige Wohnung, für jede Werk-

Schlafräume in Miethwohnungen müssen für jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 5, für jede ältere Person mindestens 10 cbm Luftraum haben. Wird eine Wohnung für mehrere Familien hergerichtet, so muß sie baulich getheilt und jeder Familie ein eigener Abort, eigene Kochstelle, Wasserhahn und Ausguß hergestellt werden.

In diesem Hamburger Gesetze scheint die Wohnungspflege gut geordnet zu sein. Ueber die Verschließbarkeit der Aborte ist nichts bestimmt. Auch die Fürsorge für Schlafgänger ist mangelhaft. Das Gesetz verlangt wohl, daß die Geschlechter getrennt werden und daß jeder Einlogierte ein eigenes Bett habe, verlangt aber nicht die innere und äußere Verschließbarkeit der Schlafräume und verlangt auch nicht, daß die Bestimmungen über Luftraum u. s. f. deutlich und dauernd in den Schlafräumen angeschlagen werden müssen. Ueberhaupt spricht das Gesetz nur von den gesundheitlichen Zuständen. Rücksichten auf die Sittlichkeit kommen in diesem Hamburger Gesetze nicht vor!

Eine örtliche Regelung haben manche, aber doch nur sehr wenige Städte vorgenommen. Unter ihnen ist Lüneburg hervorzuheben, weil es neben den anderen Maßen für jeden Kochherd noch 15 cm besonderen Luftraum verlangt. Besonders eingehend ist die Wohnungsverordnung der **Stadt Dresden** vom 18. März 1898. Sie bestimmt u. A.:

Jeder Wohnraum muß mindestens ein nach dem Freien zu öffnendes, genügend großes Fenster haben; fensterlose Nebenräume (Alkoven) sind nur dann erlaubt, wenn sie kleiner als der Hauptraum sind und die Oeffnung zwischen beiden Räumen genügend groß ist. Jede Familienwohnung soll in der Regel wenigstens aus einem heizbaren Wohnraume und einem Schlafraume von zusammen mindestens 30 qm Fläche und womöglich eigener Küche nebst eigenem Zugang bestehen. Ueberfüllt ist eine Wohnung, wenn sie nicht wenigstens 20 cbm Luftraum für jede erwachsene Person und 10 für jedes Kind bietet. Der Hausbesitzer ist verpflichtet, die Wohnung und deren Bestandtheile (Abort, Wasserzuführung, Entwässerung u. s. w.) in gutem baulichen Zustande zu halten, für regelmäßige Reinigung zu sorgen u. s. f. Auch die Hausbewohner haben ausdrücklich aufgezählte Pflichten: die Wohnung ordnungsmäßig zu behandeln, besonders für Reinlichkeit, Lüftung und Trockenhaltung zu sorgen. Theilvermiethung und Aufnahme von Schlafleuten sind verboten, wenn für die Familie des Vermiethers nicht wenigstens ein heizbarer Wohnraum und ein Schlafraum bleibt. Küchen gelten nicht als Schlafräume. In eine Wohnung dürfen nur Schlafleute gleichen Geschlechtes aufgenommen werden. Die Wohnräume der Theilmiether müssen verschließbar, von den Wohnräumen des Vermiethers getrennt sein und eigenen Zugang haben. Für je drei Familien oder für je 10 alleinstehende Personen muß ein Abort vorhanden sein. Für jeden Schlafgänger ist ein eigenes Bett und für je zwei Personen Wasch- und Trinkgeschirr zu stellen. Die Schlafräume müssen für jede Person ohne Unterschied des Alters und der Zugehörigkeit mindestens 10 cbm Luftraum und $3^1/_2$ qm Bodenfläche

bieten. Diese Vorschriften, soweit sie Schutzbestimmungen sind, müssen in jedem von Schlafleuten benutzten Raume in die Augen fallend angeschlagen werden. Das Vermiethen von Wohnungstheilen kann untersagt werden, wenn der Vermiether schlecht beleumundet oder hinreichend verdächtig ist, das Miethverhältniß zur Unsittlichkeit zu mißbrauchen. An die Schlafstellen der Dienstboten und gewerblichen Arbeiter werden etwas geringere Ansprüche gemacht. Doch müssen sie nach dem Geschlechte getrennt und von den Schlafräumen der Dienstherrschaft und Arbeitgeber abgesondert sein. Die Verordnung enthält noch ausführliche Vorschriften über Lüftung, Reinigung, Scheuerung und sonstige Behandlung der Räume und bestimmt ferner, daß die Benutzung von Wohn- und Arbeitsräumen, welche diesen Vorschriften nicht entsprechen, untersagt oder von der Beseitigung der Mißstände abhängig gemacht werden kann. Wo diese Wohnungsordnung zu Härten und Unbilligkeiten führen würde, oder die Räume nur vorübe gehend benutzt werden, kann der Stadtrath Befreiung von einzelnen Bestimmungen gewähren. Die Strafbestimmungen erstrecken sich bis zu 100 Mark oder entsprechender Haft. In Bezug auf die Wohnungsaufsicht wird nur bestimmt, daß die Miethwohnungen, Miethräume und Schlafstellen von Zeit zu Zeit auf die Einhaltung der Vorschriften untersucht werden sollen. Andere Wohnräume sind in der Regel nur dann zu untersuchen, wenn bekannt wird, daß sie der Gesundheit Nachtheile bringen.

Der Mangel an einer berufsmäßigen Wohnungsinspektion ist ein Hauptfehler der Dresdener Bestimmungen. Auch fehlt die Vorschrift, daß die Schlafstellen für Dienstboten und gewerbliche Arbeiter, besonders für die weiblichen, verschließbar und mit einem Innenriegel versehen sein müssen.

Das allgemeine Baugesetz für das **Königreich Sachsen** vom 1. Juli 1900 regelt das Bauwesen im allgemeinen, dann die Feststellung der Bebauungspläne, der Fluchtlinien und Ortserweiterungen, die Beschaffung der Straßen, das Umlegungs- und Enteignungsverfahren, gibt Bestimmungen über die Straßenbreite, Baumaterial, Feuerung, Dachung u. s. w., begnügt sich aber in Bezug auf die eigentliche Wohnungspflege mit allgemeinen Vorschriften und überläßt die Ausführung den Ortsgesetzen.

Die §§ 115—118 sagen: „Wohn- und Arbeitsräume, wie überhaupt alle Räume, welche zum längeren Aufenthalt von Menschen dienen, sollen eine lichte Höhe von mindestens 2,85 m, in ländlichen Verhältnissen mindestens von 2,25 m haben. Durch Ortsgesetze können Mindestanforderungen an die Raum- oder sonstigen Verhältnisse für Wohn- und insbesondere Miethwohnungen festgestellt werden." Dachwohnungen unterliegen ebenfalls den Bestimmungen der Ortsgesetze, Kellerwohnungen sind nur zulässig in den Orten, in welchen solche bereits bestehen und nur insoweit, als sie den gesundheitlichen und ortsgesetzlichen Anforderungen entsprechen. Die zum dauernden Aufenthalt für Menschen bestimmten Räume müssen mit genügend großen, zweckmäßig gelegenen zum Oeffnen eingerichteten Fenstern versehen sein, die in der Regel unmittelbar ins Freie führen müssen. Durch Ortsgesetz können Bestimmungen über die Größe der Fenster getroffen werden. (§ 133:) Für jede selbständige Wohnung, für jede Werk-

stätte und soweit thunlich für jeden Kaufladen ist ein besonderer Abort, wenn möglich an der Nordseite des Hauses, aber nicht nach der Straße zu liegend, herzustellen; er soll sich in der Regel mit der Wohnung, Werkstätte u. s. w. im gleichen Stockwerk befinden, genügend hell und gelüftet sein, unmittelbar ins Freie führende, leicht zu öffnende Fenster und mindestens 0,80 auf 1 Meter Grundfläche haben. Die Wohnungsaufsicht überträgt das sächsische Baugesetz (§ 147) den Baupolizei-Behörden. Diese sind in den größeren Städten der Stadtrath, im Uebrigen die staatlichen Verwaltungsbehörden (Amtshauptmannschaft). Die Baupolizeibehörde hat nicht nur die Neubauten nach den vorgelegten Plänen zu genehmigen, sondern auch (§ 162) „darüber zu wachen, daß bestehende Gebäude nicht in einen Zustand gerathen, welcher der öffentlichen Sicherheit oder der Gesundheit gefährlich wird oder Anlaß zu öffentlichem Aergerniß gibt. Sie hat deshalb den Eigenthümer eines baufälligen, feuergefährlichen, der Gesundheit nachtheiligen oder sonst verwahrlosten Gebäudes zur Abstellung der vorhandenen Mängel, nöthigenfalls zur Leerstellung der zu beanstandenden Räume oder auch zur gänzlichen Beseitigung des Gebäudes anzuhalten und kann, wenn ihre Verfügung innerhalb der gestellten Frist nicht befolgt worden ist, das Erforderliche auf Kosten des Eigenthümers selbst ausführen lassen." Weigert sich der Eigenthümer die Kosten zu tragen, so kann die Baupolizeibehörde die Zwangsversteigerung des Grundstückes mit der Maßgabe beantragen, daß die Instandsetzung des Gebäudes zur Bedingung des Zuschlages an den Käufer gemacht wird. (§ 163:) „Durch Ortsgesetz oder örtliche polizeiliche Verordnung können Bestimmungen getroffen werden über die Instandhaltung und Beaufsichtigung von Miethwohnungen, sowie der zum Aufenthalt von Dienstboten und Gewerbsgehilfen, Lehrlingen und Arbeitern bestimmten Räume."

Sachsen ist der einzige Staat, welcher das ganze Wohnwesen von der Anlegung der Straßen bis zum Bauen und Bewohnen der Häuser in einem einzigen Gesetze zu regeln sucht. Das Gesetz enthält gute Grundlagen, auf denen nun Regierung und Gemeindeverwaltungen sehr wohlthätig weiter bauen können. Der Erlaß zweckentsprechender örtlicher Bestimmungen, besonders die Ausbildung von Mindestmaßen für Licht und Luft, von festen Vorschriften für die sittlichen Anforderungen wird freilich vielfach starkem Widerspruch begegnen (vergleiche Seite 230), weil in den Gemeinden die Hausbesitzer durch das Drei-Klassenwahlsystem die Herrschaft haben. Sache der Regierung ist es dann, durch ihre Verwaltungsbehörden in diesen Fällen energisch einzugreifen. Einstweilen hat die Regierung dafür gesorgt, daß wenigstens in den Städten über 20,000 Einwohner eine Wohnungsordnung und Wohnungsaufsicht nach sozialpolitischen Gesichtspunkten eingeführt werden. Sehr bemerkenswerth sind die Bestimmungen des Gesetzes über die Niederlegung und den Neubau ungesunder Häuser (und Quartiere). Die Bestimmungen ermangeln zwar noch der Specialisirung, aber Sachsen ist doch der erste deutsche Staat, welcher nach englischem Vorbilde auch diese wichtige Frage in den Bereich der Bauordnung einbezogen hat.

Auch **Bayern** hat eine allgemeine staatliche Wohnungsaufsicht eingeführt. Das Ministerium veranstaltete zunächst Erhebungen über die Wohnverhältnisse, die Anregung im Landtage (s. oben S. 188) kam dazu und nun wurde durch Gesetz vom 22. Juni 1900 Artikel 73 des Polizeistrafgesetzbuches dahin erweitert, daß aus Rücksichten auf die Gesundheit oder Sittlichkeit Verordnungen, ober- oder ortspolizeiliche Vorschriften über das Beziehen neu hergestellter Wohnungen oder Wohnräume, und über die polizeiliche Beaufsichtigung des Wohnwesens erlassen werden können. Auf dieser Grundlage erschien dann die kgl. Verordnung „die Wohnungsaufsicht betr." vom 10. Febr. 1901. Sie umfaßt dreierlei: 1. die Bildung einer Wohnungscommission in den größeren Städten und sonstigen Orten von dichter Bevölkerung, mit gemeindlichen Wohnungsinspectoren, 2. die Einführung einer allgemeinen Wohnungsaufsicht, 3. die allgemeinen Vorschriften zur Wahrung von Gesundheit und Sittlichkeit in den Wohnungen. Mit einigen unwesentlichen Kürzungen bestimmt die Verordnung:

In allen Gemeinden des Königreichs ist eine polizeiliche Beaufsichtigung der Wohnungen und Wohnungsräume einzuführen. Die Wohnungsaufsicht hat im Allgemeinen den Zweck, dem Wohnungswesen fortgesetzt sorgsames Augenmerk zuzuwenden, auf Verbesserung der Wohnungsverhältnisse, namentlich der Minderbemittelten, hinzuwirken, Mißstände zu beseitigen und hienach das Geeignete vorzukehren. Die Handhabung der Wohnungsaufsicht obliegt den Ortspolizeibehörden (in München dem Magistrate bezw. der Polizeidirektion und der Lokalbaukommission). Nach Maßgabe des Bedürfnisses sind in größeren Städten, dann in sonstigen Orten mit dichter Bevölkerung eigene Wohnungskommissionen zu bestellen. Die Zahl der Mitglieder der Wohnungskommission wird durch Beschluß der Gemeindeverwaltung bestimmt; durch sie erfolgt auch die Wahl der Mitglieder, es wird hierbei auch auf eine Vertretung des ärztlichen Standes Rücksicht zu nehmen sein. Die Thätigkeit der Mitglieder der Wohnungskommission ist im Allgemeinen ehrenamtlich. Im Bedürfnißfalle sind der Wohnungskommission eigene durch die Gemeinde aufzustellende Wohnungsinspektoren als Hilfsorgane beizugeben. Insofern es zur Gewinnung eines Ueberblicks über die Wohnungsverhältnisse geboten erscheint, sind durch die Gemeinde unter Mitwirkung der zur Wohnungsaufsicht berufenen Organe Wohnungserhebungen zu veranstalten. Das Ergebniß dieser Erhebungen bildet die Grundlage für die zur Beseitigung von Mißständen weiter veranlaßten Anordnungen.

Alle Gebäude und Gebäudetheile, welche zum Aufenthalte für Menschen als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume dienen, sowie die dazu gehörigen Küchen, Aborte, Zugänge, Keller oder sonstigen Räume unterliegen der polizeilichen Wohnungsaufsicht. Die den Gewerbeaufsichtsorganen obliegende Kontrole der Arbeitsräume wird hierdurch nicht berührt. Den mit Ausübung der Wohnungsaufsicht betrauten Organen ist der Zutritt in die der Aufsicht unterstehenden Räume zu gestatten. Werden bei Ausübung der Wohnungsaufsicht Mißstände wahrgenommen, so ist deren Abstellung zunächst im Wege der Belehrung und Mahnung zu versuchen. Ist die Be-

seitigung beanstandeter Mißstände auf diese Weise nicht zu erreichen, so haben da, wo besondere Organe mit Ausübung der Wohnungsaufsicht betraut sind, diese an die Ortspolizeibehörde Anzeige zu erstatten. Die Ortspolizeibehörde hat nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und der vorliegenden besonderen Verhältnisse weitere Verfügungen zu treffen. Müssen althergebrachte Verhältnisse und Zustände aus gesundheitlichen Rücksichten beanstandet werden, so ist deren allmälige Beseitigung unter Steckung einer entsprechenden Frist ins Auge zu fassen.

Neuhergestellte Wohnungen und Wohnungsräume dürfen ohne polizeiliche Genehmigung nicht bezogen werden. Diese Genehmigung darf erst erfolgen, wenn die betreffenden Wohnungen oder Wohnungsräume vollständig fertiggestellt und genügend ausgetrocknet sind. Alle Räume, welche als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume benützt werden, sollen hinreichen Luft und Licht und zwar in der Regel unmittelbar aus dem Freien erhalten. Ausnahmen sind nur bei Gebäuden gestattet, welche vor dieser Verordnung bestanden. Alle zum Aufenthalt für Menschen dienenden Räume sollen in Bezug auf baulichen Zustand, Trockenheit und Reinlichkeit derart beschaffen sein, daß aus ihrer Benutzung gesundheitliche Gefahren nicht entstehen. Schlafräume sollen für die hierin untergebrachten Personen einen genügenden Luftraum enthalten und dürfen nicht in einer Weise belegt werden, welche den Anforderungen der Sittlichkeit zuwiderläuft. In einzelnen Orten ist veranlaßten Falls das Mindestmaß des Luftraumes durch ortspolizeiliche Regelung festzusetzen. Die Heizvorrichtungen und Feuerungen müssen so beschaffen sein, daß durch ihren Gebrauch die Gesundheit nicht gefährdet wird. Die Abortanlagen müssen so eingerichtet sein, daß ihre Benützung ohne Verletzung von Sitte und Anstand erfolgen kann. Jedem Schlafgänger ist eine eigene Lagerstätte zur Verfügung zu stellen. Bei der Unterbringung von Schlafgängern ist die Trennung nach dem Geschlechte durchzuführen. Auch für die Zugänge zu den Schlafstellen haben die Rücksichten der Sittlichkeit Beachtung zu finden. Die an Schlafgängerinnen vergebenen Räume müssen von innen verschließbar, jedenfalls aber (ist wohl gemeint: innen) mit einem Riegel versehen sein. Die als Schlafstellen benutzten Räume dürfen in Bezug auf die Möglichkeit einer Rettung bei Feuersgefahr keinem Bedenken unterliegen.

Die nähere Regelung dieser Verhältnisse wie auch der Erlaß weiterer einschlägiger Anordnungen, so namentlich hinsichtlich der Unterbringung des gewerblichen und häuslichen Dienstpersonals, hat, soweit veranlaßt, im Wege ober- und ortspolizeilicher Vorschriften zu erfolgen. Auf dem Lande, dann in Märkten und Städten mit ländlichen Verhältnissen können Erleichterungen insoweit gewährt werden, als einerseits die Durchführung einzelner Bestimmungen unverhältnißmäßige Schwierigkeiten mit sich bringen würde und andererseits gesundheitliche und sittliche Gefahren nicht zu befürchten sind.

Die den Gemeinden vorgesetzten Aufsichtsbehörden haben unter Mitwirkung des Amtsarztes darüber zu wachen, daß den Bestimmungen über die Handhabung der Wohnungsaufsicht überhaupt sowie insbesondere über die Aufstellung von Wohnungskommissionen und Wohnungsinspektoren sowie über die Veranstaltung von Wohnungserhebungen entsprechend Rechnung getragen wird.

Durch gegenwärtige Verordnung bleiben die einschlägigen Vorschriften des bürgerlichen Rechts, welche bestimmte Anforderungen an Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume stellen, unberührt.

Auch diese Vorschriften kennzeichnen sich vielfach als Uebergang, um nicht sogleich altgewohnte, wenn auch mißbräuchliche Zustände mit einem Schlag umzuwerfen. Sie beschränken sich meist auf allgemeine Grundsätze und überlassen die nähere, besonders ziffernmäßige Ausgestaltung oberpolizeilicher, besonders aber örtlicher Regelung. Auch in ihrer Ausführung ist der Anpassung an die Ortsverhältnisse ein großer Spielraum gegeben. Während das hessische Gesetz fast nur in den Städten mit über 5000 Einwohnern gilt, Preußen überhaupt noch keine allgemeine Regelung der Sache versucht hat und auch die anderen Staaten in dieser Hinsicht zurück sind, haben Sachsen und Bayern zuerst die allgemeine gesetzliche Regelung der Wohnungspflege für das ganze Land angebahnt. Beide Gesetzgebungen bedürfen hauptsächlich noch der Ergänzung durch Aufstellung unabhängiger staatlicher Wohnungsinspectoren, welche die Aufsicht über die gemeindliche Wohnungsschau führen und zugleich in den anderen Orten, die keine specielle Wohnungsaufsicht haben, ergänzend eintreten.

Der **Baseler Wohnungsgesetz-Entwurf** von 1899 beschränkt sich auf die zum Vermiethen bestimmten Gebäude und Gebäudetheile.

Jede Familienwohnung soll eine Küche und besonderen Abort haben, die Schlafräume sollen für jede Person mindestens 3 qm Bodenfläche und 10 cm Luftraum haben (eine milde Bestimmung). Vermiethete Schlafräume dürfen in keiner direkten Verbindung mit Räumlichkeiten stehen, in welchen Personen andern Geschlechtes schlafen. Jeder Schlafgänger muß ein besonderes Bett, Waschseinrichtung u. s. w. erhalten. Die wichtigsten dieser Bestimmungen erstrecken sich auch auf Unterbringung der Gewerbsgehilfen, Lehrlinge, Dienstboten u. s. w. und gelten auch für die Italiener- und Massen-Quartiere. Zum Vermiethen von mehr als zwei Schlafstellen und zur Aufnahme von mehr als zwei Kostgängern, die nicht zur Familie gehören, muß die Erlaubniß der Sanitäts-Behörde eingeholt werden.

Diese Erlaubniß wird verweigert, wenn Mißstände in sittlicher Hinsicht zu befürchten oder eingetreten sind, Bedingung ist also der gute Leumund des Gesuchstellers und seiner Haushaltsangehörigen. Die Abgabe auch von Koststellen an Personen verschiedenen Geschlechts ist nicht gestattet. Die Ernennung von Wohnungsinspektoren ist vorgesehen. (Das Gesetz kam nicht zu Stande.)

Die Weiterbildung der staatlichen und städtischen Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht, damit auch die der **städtischen Wohnungsämter** wird wesentlich davon abhängen, ob und wie weit Staat und Gemeinde die Förderung des Klein-Wohnungsbaues organisiren. Bisher wurde versäumt, diesen Wohnungsbau durch organisches Zusammenwirken aller dazu geeigneten Kräfte in Staat, Gemeinde und Volk systematisch zu fördern und darin liegt

der Hauptgrund, warum die amtliche Wohnungspflege, soweit sie überhaupt besteht, bisher so wenig Erfolg gehabt hat. Gleichzeitig mit der Vernichtung alter schlechter und mit der Entleerung überfüllter Wohnungen muß daher für Ersatz gesorgt, d. h. es muß der Kleinwohnungsbau organisirt werden, sonst wird das Uebel verschlimmert, der Zuzug in die schlechtesten, unsaubersten, gesundheitlich und sichtlich bedenklichsten Wohnungen verstärkt, die Obdachlosigkeit vermehrt und die Wohnungsaufsicht gelähmt. Einige sächsische Städte haben die Einführung wohnungspolizeilicher Bestimmungen und der Wohnungsaufsicht hinausgeschoben bis die nöthige Zahl von Kleinwohnungen vorhanden sei, ohne aber für rasche Förderung des Wohnungsbaues zu sorgen. Besonders in Zeiten wirthschaftlichen Aufschwunges wird das städtische Wohnungsamt auf den Mangel an genügenden und vorschriftsmäßig hergerichteten Wohnungen Rücksicht nehmen müssen, aber immer dabei darauf hinwirken, daß nicht nur die alten Wohnungen entsprechend hergerichtet, sondern auch der ergänzende Wohnungsbau gefördert werde, bis einer straffen Durchführung der Wohnungsvorschriften nicht mehr die lähmende Furcht vor der Obdachlosigkeit entgegen steht.

Der amtliche Bericht der Hamburger Behörde für Wohnungspflege für 1900 sagt, daß in drei Fällen, die unzulässige Aftervermiethung betrafen, die ehrenamtlichen Organe nicht einmal in der Lage waren, die einschlägigen Vorschriften des Gesetzes anzuwenden, bezw. die Ergreifung von Zwangsmaßregeln bei der Behörde zu beantragen, weil es den betreffenden Aftermiethern zur Zeit thatsächlich nicht möglich war, ein anderes, ihren Verhältnissen und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechendes Unterkommen zu finden! „Nur dem Mangel an kleinen Wohnungen mußte es in allen drei Fällen zugeschrieben werden, daß solche Zustände eintreten.“ Ueberhaupt sagt der Bericht: Der Grund, weshalb auch im Berichtsjahre verhältnißmäßig so wenig Wohnungen (22) und einzelne Wohnräume (25) dauernd für Wohnzwecke geschlossen wurden, liegt nicht etwa darin, daß so wenig schlechte Wohnungen bezw. Wohnräume gefunden worden sind, sondern ist vornehmlich einer Rücksichtnahme auf die Bewohner zuzuschreiben, die bei Schließung ihrer Wohnungen keine für ihre Verhältnisse passende gefunden hätten und bei einer zwangsweisen Räumung obdachlos geworden wären. Der Mangel an kleinen Wohnungen wird von den ehrenamtlichen Organen vielfach bestätigt, es wird sogar direkt behauptet, daß eine Wohnungsnoth schon vorhanden sei und von einem ersprießlichen Wirken der Wohnungspflege erst dann die Rede sein könne, wenn für den Bau kleiner Wohnungen in ausreichender Weise Sorge getragen würde.“

Aeußere und innere Einrichtung der Arbeiterwohnungen.

Die verschiedenen Häusertypen. Ueber die technische Seite der Wohnungen für Minderbemittelte und Arbeiter, über die Ausgestaltung des Bauplanes, die innere Eintheilung der Wohnungen 2c. besteht eine umfangreiche Litteratur.*) Im Allgemeinen müssen diese Wohnungen nach denselben Grundsätzen gebaut werden, wie die Wohnungen der übrigen Gesellschaftsklassen. Die Wohnung soll das Familienleben nach seiner menschlichen, sittlichen und wirthschaftlichen Seite aufnehmen und fördern. Die innere Eintheilung soll daher die Trennung der Schlafräume für die Eltern und die unverheiratheten, halb oder ganz erwachsenen Familienglieder im Auge haben, sie soll den gesundheitlichen Ansprüchen genügen, das Kost- und Schlafgängerwesen wenigstens in engen Grenzen halten, die gewinnsüchtige Ausbeutung durch Aftervermiethung unmöglich machen und das alles soll durch die Rechtsformen bei Benützung und Verwaltung der kleineren Wohnungen unterstützt werden.

*) Auskunft über die Baupläne der Arbeiterwohnungen, Muster für solche Pläne, besonders auch Auskunft über die Gründung von Baugenossenschaften, Statuten derselben, Muster für Kauf- und Mieth-Verträge, besonders auch im Hinblick auf die mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch verträglichen dinglichen Lasten und die sonstigen Beschränkungen, die erforderlich sind, damit die Häuser dauernd die Eigenschaft sozial und gesundheitlich guter Häuser bewahren — das alles erprobt durch die Praxis und aufgestellt von erfahrenen Männern, ferner alle weiteren Rathschläge liefert die Centralstelle des Volksvereins für das kath. Deutschland in M.-Gladbach, ferner der Verein „Reichswohnungsgesetz" (Geschäftsstelle zu Frankfurt a. M., Brönnerstraße 14), der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens in Düsseldorf; der Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandte Bestrebungen in Frankfurt a. M. (für Hessen und Nassau). Die Meiningische Regierung ließ durch Oberbaurath Fritze daselbst unter dem Titel „Wie sollen Wohnungen für Minderbemittelte gebaut werden?" (nebst Grundrißblättern, 1901) eine kleine Schrift ausarbeiten und an die Verwaltungsbeamten und Gemeindebehörden vertheilen.

Das Ideal einer Wohnung ist das Einfamilienhaus (cottage), das mit Hof und Garten verbunden ist. Ein Hauptwerth dieser Bauform ist, daß der Arbeiter nach der meist einförmigen mechanischen Arbeit und der unterschiedslosen Gesellschaft in der Fabrik mit seiner Familie ein abgeschlossenes und individuell gestaltetes Haus bewohnt, in welchem das Familienleben zu kräftigender und sittigender Wirkung kommen kann. Hof und Garten bieten der Jugend und auch dem Alter in den Freistunden angenehme Erholung und nützliche Beschäftigung, Licht und Luft können den Zimmern von allen Seiten ungehindert zugeführt werden und auch eine kleine Vergrößerung des Hauses ist nicht durch Rücksichten auf die Nachbarschaft gehindert. Dabei können die äußere und innere Gestaltung des Hauses nach Volkscharakter, Klima und Bedürfniß individuell durchgeführt werden. Allerdings ist das Einzelhaus in Bau und Unterhalt etwas theuerer, wie die übrigen Wohnsysteme. Seine Voraussetzung ist besonders ein wohlfeiler Bodenpreis. Daher ist es vorwiegend am Platze in den Vorstädten und in Industriedörfern, wo vielfach Ackerbau mit Fabrikarbeit verbunden ist. Häufig wird aber unter solchen Verhältnissen auch das Doppelhaus angewandt. Hier wohnt ebenfalls jede Familie für sich. Das Haus hat von drei Seiten Licht und Luft und kann, wie beim Einzelhaus auch Nebenräume, Stallungen u. s. w. erhalten. Durch die Gemeinsamkeit einer Wand vermindern sich gegenüber dem Einzelhaus die Kosten des Baues und die Angriffsflächen der Witterung. Diese Vortheile müssen aber durch verringerte Bewegungsfreiheit bei der inneren Eintheilung erkauft werden. Das vierfache Haus wurde früher mit Vorliebe erbaut und kam in der bekannten Arbeiterstadt zu Mülhausen zu so ausgedehnter Anwendung, daß man von einem Mülhauser Typus sprach. Auch hier wohnt noch jede Familie für sich, aber jedes Haus hat zwei Scheidemauern mit den Nachbarhäusern gemeinsam, so daß je 4 Häuser einen Block für sich bilden. Dadurch wird der Boden noch besser ausgenützt, Unterkellerung, besonders aber Dachung, Kaminführung u. s. w. sind billig herzustellen. Jede Wohnung liegt nach zwei Seiten frei, und die Häuser gewähren, weil der Garten um den ganzen Block herumläuft, gegenüber den langen Häuserreihen so vieler Fabrikviertel, einen hübschen Anblick. Aber die Anlage von Nebenräumen, besonders von Stallungen und Waschküchen ist sehr erschwert. Sie müssen entweder nach vorn in die Gärten gelegt werden, wo sie das Straßenbild verderben und intime Familienvorgänge der Oeffentlichkeit preisgeben, oder es muß

inmitten des Baublockes ein gemeinsamer Hof diese Nebenräume aufnehmen. Um dieses zu vermeiden, werden die Aborte vielfach sogar in das Obergeschoß oder unter das Dach gelegt. Auch ist jede Veränderung oder Vergrößerung eines Hauses unmöglich. Sehr nachtheilig ist auch, daß eine der vier Seiten kein oder nur wenig Sonnenlicht erhalten kann. Die Durchlüftung sämmtlicher Räume ist ohne Zuhilfenahme der inneren Treppen nicht möglich.

Sehr häufig ist das *Reihenhaus*. Man unterscheidet *einfache Häuserreihen*, wobei die beiden Längsseiten der Häuser frei liegen und *Doppelhäuserreihen*, bei welchen je zwei Reihen zwischen zwei Straßen liegen und mit dem Rücken aneinander stoßen, wie die englischen back to back houses (s. oben S. 136). Auch bei diesem System wohnt jede Familie für sich, hat aber nur die Vorderseite frei, weil die übrigen 3 Seiten des Hauses mit einem anderen zusammenstoßen. Die Anlage wird dadurch sehr billig, aber starke Nachtheile gleichen dies wieder aus. Die Zimmer haben vielfach nur ungenügende Beleuchtung und die so wichtige Besonnung der Wohnung kann nur bei *einer* Reihe und bei dieser nur von *einer* Seite stattfinden. Um jeder Reihe Sonnenlicht zu geben, läßt man die Reihen von Süden nach Norden laufen, so daß die einen Morgen-, die andern Abendlicht haben. Dadurch wird aber die Frontseite nach Westen ganz offen und durch die herrschenden Westwinde und den Schlagregen ständig benachtheiligt. Die Durchlüftung der Häuser kann nur sehr ungenügend geschehen, weil weder die Seiten- noch Rückwände Fenster haben. Um diese Nachtheile zu vermindern, hat man die Häuser mit geringerer Tiefe und um so längerer Front gebaut, was aber die finanziellen Vortheile gegenüber den einfachen Häuserreihen vermindert. Man ist deshalb von dem System der Doppelreihen, wie es besonders auch in der Mülhauser Arbeiterstadt angewandt wurde, trotz der auffallend billigen Herstellung wieder abgegangen und zieht die *einfache Hausreihe* vor, weil hier Lüftung und Beleuchtung von zwei Seiten stattfinden. Die Gärtchen liegen meist gegen die Straße hin, auf der Rückseite sind die Höfe und Nebengebäude und ein Gang verbindet beide durch das Haus hindurch. Die Häuserreihen sollen nicht lang, sondern des bessern Lüftens und des Verkehrs wegen immer wieder durch Zwischenstraßen abgeschnitten sein.

Auch bei diesen Reihenhäusern ist jedes stets nur für *eine* Familie bestimmt. Die Wohnung selbst muß mindestens Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Keller, Abort und Speicherraum enthalten. Kann

man statt 2 Zimmern und Küche 3 Zimmer und Küche einrichten, so können die Eltern für sich schlafen und auch die Betten der Kinder lassen sich leichter nach dem Geschlechte trennen. Die besondere Einrichtung einer sog. guten Stube ist, wenn sie auf Kosten der Schlafräume erkauft werden muß, ein verwerflicher Luxus. Die lichte Stockwerkshöhe soll nicht unter 2,75 m, der Flächeninhalt der Wohnstube nicht unter 14 qm, wenn möglich aber etwas größer sein, damit die meist zahlreiche Familie nicht zu enge wohnt. Sehr wichtig ist die Anordnung der Thüren und Fenster. Zum Transport der Möbel genügt es, wenn die Hauptthüre eines Zimmers 0,90 bis 1 m breit wird, die übrigen Thüren können dann etwas schmäler sein. Auch soll, wenn möglich, eine Wand ganz fensterfrei sein, um die Möbel gut aufstellen zu können. Die Fenster dürften mit 0,90 bis 1 m Breite und 1,50 m Höhe richtig bemessen erscheinen. Eine schlechte Gewohnheit ist es, den so wichtigen Zutritt von Licht und Luft, wie das so häufig geschieht, durch Vorhänge selbst bei offenem Fenster unnötiger Weise abzusperren. Das Schlafzimmer muß, damit zwei Betten der Länge nach nebeneinander Platz finden, wenigstens 4 Meter lang und 2 m breit sein; dabei dürfen die Betten nicht in Thür und Fenster hineinreichen. Sollen noch Kinderbetten Platz finden, so bedarf man wenigstens $2\,^1/_2$ m Breite. Die Schlafräume liegen am besten gegen Süden, weil das Sonnenlicht ein werthvoller Mithelfer der Gesundheitspflege ist. Wohn- und Schlafzimmer werden meist durch eine Thüre verbunden, damit sie sich kräftig durchlüften lassen. Die Versuchung, die Küche zum Wohnzimmer zu machen, bekämpft der Baumeister am besten dadurch, daß er sie nicht zu groß anlegt —, 4—6—8 qm genügen. Der Küchen-Fußboden soll, damit er nicht fault, von Stein, die Wände sollen bis zu $1\,^1/_2$ m Höhe mit Oelfarbe, also abwaschbar, angestrichen sein. Dazu gehört ein Wasserausguß mit geruchlosem Abschluß und wo möglich Wasserleitung. Sehr wichtig ist der Herd. An ihm wird immer noch viel gefehlt. Er soll, wenn auch nicht groß, so doch wenigstens fest gebaut und praktisch sein. Auch der Ofen der Wohnstube soll der Ersparniß wegen zum Kochen für den Winter eingerichtet, daher sorgfältiger als die gewöhnlichen Heizöfen konstruirt und gebaut sein. Die Rauchfänge dürfen nicht an die Außenseite des Hauses gelegt werden, weil sie sonst in der kalten Jahreszeit sich zu stark abkühlen und dann mangelhaft ziehen. Bei richtiger Eintheilung genügt ein Rauchfang für sämmtliche Räume, denn mehr als 3 Feuer kommen kaum jemals in Frage. Ein

Kämmerchen als Vorrathskammer und zur Aufnahme von Gästen ist sehr wünschenswerth. Es muß aber mindestens die Bettlänge, noch dazu Raum zum Oeffnen der Thüre, also wenigstens 1,80 m Breite und 2,10 m Länge haben. Sehr angenehm ist eine kleine Laube, in Thüringen Freisitz genannt, auf welchem man sich bei mildem Wetter aufhalten, die Betten lüften und Wäsche trocknen kann. Sämmtliche Räume des Erdgeschoßes müssen Licht und Luft unmittelbar empfangen, sollen miteinander in Verbindung stehen, aber doch soll jeder Raum auf den Flur stoßen. Schlafstube oder Kammer dürfen nicht erst durch Wohnstube oder Küche zugänglich sein; das würde die Wohnlichkeit und Gesundheit dieser Räume für immer stark herabsetzen, wie überhaupt jeder Fehler, der durch Unachtsamkeit oder falsche Sparsamkeit bei der Einteilung und dem Bau eines solchen Hauses gemacht wird, sich dauernd rächt und selten verbessert werden kann. Der Abort soll direkt mit dem Haus verbunden sein und nicht über dem Hof liegen. Er braucht nicht groß zu sein, mindestens aber doch 1 m lang und 0,80 m breit. Seine Pflege und Reinhaltung kennzeichnet ganz besonders den Sinn der Familie für Reinlichkeit und Anstand. Am besten wird er nach Norden hin gelegt, überhaupt so, daß die herrschende Windrichtung, meistens West, die Dünste nicht in die Wohnung treibt. Ist er an das Haus angebaut, so empfiehlt es sich, ihm 2 gegenüberliegende Lüftungsfenster zu geben. Seine Grube muß unbedingt außerhalb des Hauses gelegt und mit einem Lüftungsrohr versehen werden. Wenn dieses neben dem Küchenkamin zum Dach hinausläuft, so wird es erwärmt und lüftet dann besser. Eine Werkstätte oder ein sonstiger Arbeitsraum soll für sich zugänglich sein, ohne die Wohnung zu berühren, damit diese von Lärm und Ausdünstung möglichst frei bleibt. Sehr viele Arbeiter werden einen kleinen Nebenraum hinter dem Hause wünschen, zunächst als Holzlege, Waschküche, oft aber auch mit einem Stalle verbunden für Schweine, Ziegen, ja selbst für Rindvieh. In diesen Fällen darf eine Dunggrube nicht fehlen. Die Unterkellerung des Hauses ist das sicherste Mittel gegen die Bodenfeuchtigkeit, verteuert aber den Bau. Immerhin sollen, selbst beim Einfamilienhaus, die ebenerdigen Wohn- und Schlafräume unterkellert sein. In den übrigen Theilen des Erdgeschoßes sollen die Fußböden dann auf Beton mit Luftdurchzügen gelegt werden. Sämmtliche Fundamentmauern sind gegen das Aufsteigen der Bodenfeuchtigkeit durch Isolirschichten zu sichern. Der Keller soll wenigstens 1,90 m lichte Höhe haben und mittelst

Fenstern gelüftet, aber auch gegen Wärme und Kälte geschützt werden können. Spitz zulaufende Dächer schaffen nutzlosen Raum, daher sollen die Dächer entweder steil oder durch Verwendung von Holzcement flach angelegt werden.

Von Wichtigkeit für den Bau von Kleinwohnungen ist auch die Wahl des Materials und die äußere Architektur. Selbstverständlich darf nur das beste und dauerhafteste Material und die solideste Construktion gewählt werden, denn jede größere Reparatur fällt den Minderbemittelten zu schwer und hat daher die Folge, daß die Häuser rasch dem Verfall preisgegeben werden. Am besten nimmt man daher wenigstens für das untere Stockwerk massive Mauern, die auch mehr gegen die Witterung schützen wie Fachwerk. Die Einförmigkeit im äußeren Ansehen der Häuser ist zu vermeiden. Die schablonenmäßigen Bauten, der Mangel an Individualisirung, die Unterschiedslosigkeit in der Architektur gibt diesen Arbeitervierteln nur zu leicht einen Stempel der Aermlichkeit, wie das besonders im Mülhauser Arbeiter-Quartier bemerkt wird. Vermehrt wird dieser Eindruck durch die unvermeidliche Einwirkung der Zeit, durch Rauch und Staub der Fabrikumgebung, sowie durch die begreifliche Lässigkeit in Unterhaltung der Gebäude. Daher sollen die Baumeister Wechsel und Mannigfaltigkeit in die äußere Form der Häuser zu bringen suchen, kräftige schattengebende Fassaden anlegen, verschiedenartiges Material wählen, damit nicht die Anlage von vornherein als Quartier armer Leute erscheine und nicht auch in den Wohnvierteln die Trennung von Arm und Reich zu kraß hervortrete. Man kann die Arbeiterhäuser ebenso freundlich aussehend machen wie die andern. Es bedarf dazu nur etwas mehr Fleiß seitens des Baumeisters, einer verhältnißmäßig geringen Mehrausgabe und liebender Pflege seitens der Bewohner. Erhöht wird das freundliche Aussehen durch *Vorgärten* mit Blumen und Obst, wozu jedem Haus wenigstens 20 bis 30 qm zur Verfügung stehen sollten.

Hauseintheilung und Miethpreise. Eine der schwierigsten Aufgaben des Baumeisters ist es, die *Miethpreise der Wohnung dem Einkommen anzupassen*. Früher erachtete man es für ein gesundes Verhältniß, wenn die Wohnungsmiethe den *zehnten* Theil des Einkommens verzehrte, der Aufschwung der Industrie hat zunächst die Bodenpreise vertheuert, dann stiegen die Löhne und Materialpreise und die Miethe verbraucht nunmehr einen weit höheren Antheil des Einkommens, einen um so höheren, je geringer dieses ist

das von dem verstorbenen Statistiker Dr. Schwabe in Berlin entdeckte sog. Schwabe'sche Gesetz. Ein gesundes Verhältniß dürfte $^1/_7$ bis $^1/_5$ sein. Die später zu erwähnende Meyer'sche Stiftung in Leipzig nimmt $^1/_7$ als Grundlage ihrer Thätigkeit. Ihr Architekt Max Pommer daselbst stellt folgende Berechnung auf:

Ein Haus für Familien mit Einkommen von 1300 bis 1600 Mark hat eine Straßenfront von 14, eine Tiefe von 10,5 m, also eine überbaute Fläche von 147 qm, was, den qm zu 210 Mark rund 31.000 Mark Baukosten ergibt. Das Gelände mit den Ausgaben für Straßenherstellung und einigen kleineren Posten kostet 3500 Mark, das Haus also 34,500 Mark. Dabei ist noch ein Raum von etwa 20 m Tiefe, der als Garten oder Hof dient. In dem Baupreise sind die Verdienste des Bauhandwerks eingerechnet, die Stiftung baut ihre Häuser weder in Regie noch vergibt sie dieselben in Generalunternehmung, sondern sie werden unter Aufsicht des Architekten durch die verschiedenen Bauhandwerker ausgeführt. Als Miethpreis einer jeden Wohnung erhebt die Stiftung den siebenten Theil vom Jahreseinkommen der Familie, wobei eine Normalwohnung 1 Stube, 2 Kammern, 1 Küche mit Balkon, Abort, Keller und Bodenkammer hat; jede Familie, gleichviel welcher Gehaltsklasse dieselbe angehört, erhält die gleichen Räume, so daß die Verschiedenheit der Miethpreise durch die Höhenlage der Wohnungen bedingt ist. Die Gruppierung der Miether nach ihrem Einkommen wird bei dem 14 m Haus so vorgenommen, daß im:

	Erdgeschoß	2	Miether	mit je	1300	Mark	Einkommen	à 185 Mark
I.	Obergeschoß	2	„	„ „	1600	„	„	à 230 „
II.	„	2	„	„ „	1500	„	„	à 215 „
III.	„	2	„	„ „	1400	„	„	à 200 „
								830 Mark

Miethe zahlen. (Die Preise der Wohnungen von gleicher Größe betragen zur Zeit in Leipzig 285—320 Mark.) Die Mietheinnahmen eines derartigen Hauses ergeben 2×830 Mk. $= 1660$ Mk.

Unter Berücksichtigung des Umstandes, daß die Versicherungsanstalten 75 Prozent des Werthes zu 3 Prozent Zinsen + $^1/_2$ Prozent Amortisation darleihen, berechnet sich die aufzubringende Verzinsung mit Tilgung

I.	Hypothek	25,900 Mark	Kapital 3½ Proz.	= 906,50 Mark
II.	„	8,500 „	„ 4 „	= 340,00 „
	15 Proz. Steuern, Reparaturen ꝛc.			
	von 1660 Mark Bruttomiethertrag			= 249,00 „
				1495,50 Mark,

so daß ein Ueberschuß von 165 Mark vorhanden ist.

Ein Haus für Einkommen von 900, 1000, 1100 und 1200 Mark bedingt Miethen von 130, 145, 160 und 175 Mark. Nimmt man von jedem dieser Jahreseinkommen 2 Miether, so ergibt das 1220 Mark Jahresgesammtmiethe.

Ein derartiges Haus wird 12 m Front und 10 m Tiefe haben, hat also mit einem Treppenvorbau 127 qm bebaute Fläche à 210 Mk., dazu Bauland und Unvorhergesehenes mit 2630 Mk., kostet also 29,300 Mk. Aufzubringen sind für 22,000 Mark erste Hypothek zu 3½ % 770, für 7300 Mk. zweite Hypothek zu 4 % 292, dazu

15 % für Steuern und Reparaturen mit 183, insgesammt 1245 Mark. Um diese Einnahme zu erreichen, muß der Miethpreis jeder Wohnung um 3 Mk. erhöht werden, bleibt aber immer noch in einem günstigen Verhältniß zur Einnahme.

Für Einkommen mit 700 bis 900—1000 Mk. nimmt Pommer ein Haus von 18 m Front, 10 m Tiefe und 3 Wohnungen in jedem Geschoß. Es müßte dann in jedem Geschoß eine Normalwohnung aus 1 Stube, 2 Kammern, 1 Küche mit Balkon, 1 Vorplatz, Abort, Keller und Bodenkammer und 2 Wohnungen, jede aus 1 Stube, 1 Kammer, 1 Küche mit Balkon, Abort, Keller und Bodenkammer angeordnet werden. Die Normalwohnungen (vierräumig sind für höhere Einkommen bestimmt und müssen den Miethertrag auf die nothwendige Höhe bringen. Ihre Vertheilung ist:

Erdgeschoß	Einkommen	von	1300	Mk.	1	Normalwohnung	= 185 Mark.
I. Obergeschoß	„	„	1600	„	„	„	= 230 „
II. „	„	„	1500	„	„	„	= 215 „
III. „	„	„	1400	„	„	„	= 200 „
							830 Mark.

Die dreiräumigen Wohnungen für die kleinen Einkommen vertheilen sich dann wie folgt:

Erdgeschoß	Einkommen	700	Mark	= 115	Mark
„	„	800	„	= 125	„
I. Obergeschoß	„	1000	„	= 145	„
„ „	„	950	„	= 135	„
II. „	„	900	„	= 130	„
„ „	„	850	„	= 125	„
III. „	„	800	„	= 115	„
„ „	„	700	„	= 110	„
				1000	Mark.

Die Baukosten eines derartigen Hauses betragen: 187 qm × 210 = 39270 Mark, Areal 18 × 25 × 8 = 3600 Mark, Unvorhergesehenes = 330 Mark, zusammen 43200 Mark. Die Verzinsung ꝛc. erfordert: 33000 Mark 3½ Proz. = 1155 Mark, 10200 Mark 4 Proz. = 408 Mark, 15 % für Steuer ꝛc. 270 Mark, zusammen 1833 Mark bei 1830 Mark Miethertrag.

Nach diesen Beispielen, die allerdings mit den örtlichen Verhältnissen wechseln, kostet die Unterbringung einer Familie in einem Haus von 14 m Front ca. 4300, in einem von 12 m Front ca. 3700, in einem von 18 m Front ca. 3600 Mk.

Einfamilienhaus und Massen-Miethhaus. Je nach den örtlichen Verhältnissen konnte man bis vor Kurzem das Einfamilienhaus bei bescheidenen Ansprüchen zu 3000—4000 Mark herstellen. Das Steigen der Materialpreise durch die Ringbildung der Großindustrie, theilweise auch durch die Steigerung der Löhne hat das Bauen gegen früher vertheuert. Man sucht daher die Einfamilienhäuser vielfach zweistöckig anzulegen, um dadurch Raum und Baumaterial besser auszunützen. Rechnet man bei den niederbezahlten Arbeitern ⅐, bei

den übrigen $^1/_6$ des Arbeitslohnes als normale Wohnungsausgabe, so dürfte der jährliche Miethpreis für diese Zwecke mit 100 Mark beginnen und mit 150—200 enden. Diese Jahresmiethe muß mit Einrechnung der Steuern und Unterhaltungskosten gegenwärtig 5 % des Kapitals ergeben, was als Bauwerth der Wohnung eine Summe von 2000 bis 4000 Mark ausmacht. Die besser bezahlten Arbeiter werden vielfach noch in Einfamilienhäusern unterkommen können. Je weiter abwärts aber, desto größer werden die Schwierigkeiten. Allerdings wirkt die örtliche Verschiedenheit der Verhältnisse stark ein, besonders ob und in wie weit durch öffentliche oder private Mitwirkung unentgeltliches Bauland, unentgeltliche Straßenherstellung, billiges Baukapital, Steuer-Ermäßigung und sonstige Erleichterungen gegeben werden können. Wo der Bodenpreis den Ackerpreis um das Mehrfache übersteigt, wo der Baugrund daher intensiv ausgenutzt werden muß, im Innern der Städte ist das *mehrfache Haus* und das *Massenmiethhaus* nicht zu vermeiden. Auch die Unterhaltungskosten sind bei größeren und mehrstöckigen Häusern billiger als bei anderen, ebenso die Anlage der Entwässerung, Gas- und Wasserleitung, Aborte, Waschküche 2c. Der Kubikmeter Wohnung kommt daher im mehrstöckigen Hause meist billiger als in einem Einfamilienhaus. Die Unterkellerung, die bei Einfamilienhäusern wegen der hohen Kosten meist auf die Wohn- und Schlafräume beschränkt und selbst hier möglichst knapp gehalten wird, erstreckt sich beim mehrstöckigen Hause schon wegen des größeren Bedarfs an Kellern unter das ganze Haus, wodurch das Erdgeschoß unbedingt trocken und gesund bleibt. Wenn die Familie des Arbeiters sich vermehrt, so kann sie in einem mehrstöckigen Hause leichter eine passende Wohnung finden oder noch ein Zimmer dazu erhalten wie in dem Einfamilienhaus, dessen Räume in der Regel ein für allemal festgelegt sind. Auf der andern Seite bietet das *Einfamilienhaus* nach jeder Richtung hin soviele Vorteile, daß man dasselbe nur dort aufgeben sollte, wo die Noth dazu zwingt. Schon die Abgeschlossenheit des Familienlebens wiegt eine kleine Mehrausgabe weitaus wieder auf. Ja diese läßt sich oft durch Ersparnisse wieder einbringen, die mit der Abgeschlossenheit zusammenhängen, so durch leichtere Meidung kostspieligen Umgangs und daraus hervorgehender Verführung. Wenn man auch neuerdings dahin strebt, im Massenmiethhaus die einzelnen Familien möglichst voneinander abzuschließen und die Wohnräume selbst sorgsam zu gruppieren, so können die vielen Berührungspunkte durch Gemeinsamkeit der Treppen und Fluren, des Hofes, der Wasch-

küche, ja meist sogar der Aborte nicht vermieden werden und jede Berührung gibt nur zu leicht Anlaß zu Reibungen, zu Zank und Streit. Bei strenger Hausordnung und Ueberwachung läßt sich auch unter diesen Verhältnissen meist ein erträgliches Wohnwesen gestalten, es wird aber immer schwieriger, je mehr die Zahl der Haushaltungen unter demselben Dache wächst. Schon die Vernachlässigung des Hauses seitens eines Theiles der Bewohner wirkt ansteckend auf die andern. Unverstand und kleinliche Zankhaftigkeit, die sich unter den Weibern, Roheit und Trunksucht, die sich unter den Männern finden, der Lärm der Kinder in der Wohnung und auf dem Hofe machen das Leben in diesen Häusern dann höchst unangenehm. Die Kinder selbst sind in der Regel ohne Pflege und selbst wenn die Eltern das Gefühl der sittlichen Verantwortlichkeit besitzen, sind sie meist nicht in der Lage, ihre Erziehungspflichten zu erfüllen, soweit nicht durch Privatunternehmungen, noch besser aber durch geistliche Genossenschaften für Unterbringung der Kinder in Spielräumen, Kindergärten, Kinderkrippen, Strickschulen u. s. w. gesorgt wird. Wo die Kinder in Massenmiethhäusern ohne die richtige Aufsicht miteinander verkehren, wird eine christliche Erziehung sehr erschwert, denn in der Anhäufung vieler Menschen überträgt sich erfahrungsgemäß weit leichter das Schlechte wie das Gute. Unverträglichkeit und besonders die sittlichen Gefahren sind die größten Bedenken gegen das Massenmiethhaus, um so größer, je tiefer die Bewohner in socialer und sittlicher Hinsicht stehen. Wie die sittlichen Mißstände übertragen sich auch die gesundheitlichen besonders leicht im Massenmiethhaus und überhaupt beim Zusammenwohnen mehrerer Familien. Das Einfamilienhaus beseitigt alle derartigen Bedenken. Auch gewährt es große Sicherheit gegen Feuer, besonders gegenüber den großen und hohen Mieth-Casernen. Unsere Lebensgewohnheiten sind allerdings nicht nach dem Einzelfamilienhaus zugeschnitten. Der Deutsche hat gerne alle Räume in einem Geschoß, der Engländer zieht es vor, die sämmtlichen Stockwerke eines schmalen Hauses zu bewohnen, dafür aber auch Alleinherr im Hause zu sein. Besondere Bedeutung gewinnt das Einfamilienhaus angesichts der Bestrebungen auf Verkürzung der Arbeitszeit. Je weniger Zeit der Arbeiter in Werkstatt oder Fabrik zubringt, desto höher steigt die soziale und sittliche Wichtigkeit der Wohnung und des Familienlebens, damit nicht das Wirthshaus und die leicht ihm anhängende Verrohung die Früchte der verringerten Arbeitszeit ernte. Inmitten der größeren Städte läßt sich das große

Miethhaus allerdings nicht entbehren, doch ist es in neuerer Zeit auch hier gelungen, sei es auf bisher freiem Gelände, sei es durch Niederreißen alter Quartiere mit Vermeidung der bisherigen engen dumpfen Lichthöfe sehr praktische und gesunde Wohnungen zu schaffen. Sie liegen vielfach um einen großen Centralhof, der zugleich den Spielplatz für die Kinder, die Trockenräume für die Wäsche 2c. enthält; viele derartige Anlagen werden auch mit Kaufläden, Wirthshäusern, Consumvereins-Lokalitäten, Speiseanstalten u. s. w. versehen. Ein solch größerer Bau gestattet auch die billigste Beschaffung von Licht, Wärme und Wasser, von Badeanstalten, Kinder- und Haushaltungsschulen, von besonderen Lese-, Spiel- und Gesellschaftszimmern für die Erwachsenen. Besonders leicht läßt sich hier der Kampf gegen den Alkoholmißbrauch führen, wenn in den Gastzimmern die Abgabe geistiger Getränke beschränkt und der Alkohol überhaupt durch billige Verabreichung von Kaffee und Thee wirksam bekämpft wird. Derartige Einrichtungen sind bereits vielfach ein Bedürfniß intelligenter Arbeiterkreise. Das friedliche Zusammenleben der Haushaltungen in den Massenmiethhäusern wird besonders begünstigt, wenn jede Familie ihre sämmtlichen Räume abgeschlossen hat und auch die Treppenhäuser so liegen, daß jedes derselben nur wenige Wohnungen berührt. Dies geschieht nach englischem Muster durch Anbringung äußerer Treppen (external staircases). Das centralisirte große Haus hat besondere Bedeutung für die unverheiratheten Arbeiter und Arbeiterinnen, die alleinstehenden Männer, Frauen und Mädchen in den Großstädten. Dort entsprechen solche Anstalten einem dringenden Bedürfniß großer Volksschichten. Jeder Miether erhält ein Zimmer für sich, genießt die gemeinsamen Einrichtungen und Bequemlichkeiten, muß sich aber selbstverständlich streng in die Hausordnung fügen. (S. oben S. 140.)

Die socialen Klassengegensätze werden leichter gemildert, wenn die Arbeiter von den materiell bessergestellten Klassen nicht in besondere Arbeiterviertel abgetrennt sind. Aeußere Ordnung und Reinlichkeit gedeihen besser, wenn die Stände gemischt wohnen und auch die Kindererziehung beider Teile kann dadurch günstig beeinflußt werden. Die höheren Stände haben die sittliche Pflicht, in jeder Beziehung den anderen ein gutes Beispiel zu geben und wenn sie diese Pflicht auch vielfach nicht ausüben, so würde doch das absichtliche Hinausdrängen der Arbeiter aus den allgemeinen Wohnungsbedingungen eine wichtige Voraussetzung für Ausübung dieser Pflicht auch

dort beseitigen, wo man ihr nicht aus dem Wege gehen will. Daher ist man von der Errichtung und Begünstigung besonderer Arbeiterviertel wieder zurückgekommen und sucht Neuanlagen dieser Art nicht nach einer bestimmten Seite der Stadt allein hinzulegen. Allzugroße Entfernung von der Arbeitsstätte ist auch nachtheilig, weil dadurch die Mittagszusammenkunft der Familie unmöglich ist und auch die Kosten der regelmäßigen Hin- und Herfahrt selbst bei großer Ermäßigung derselben doch immer im Jahre 5 — 10 pCt. vom Einkommen ausmachen.

Auch die innere Einrichtung der Arbeiterwohnungen ist von großer Wichtigkeit. Vielfach sind die Wohnungen schrecklich verwahrlost, häufig aber auch können eine reinliche Frau und ein sorgsamer Mann, besonders bei guter Erziehung der Kinder, auch in kleinen Verhältnissen sich ein erträgliches Heim schaffen. Göhre („Drei Monate Fabrikarbeiter", 1891, S. 21) sagt aus seinen Chemnitzer Erfahrungen: Die Zahl der Familien, die bei aller Beschränktheit der Lebenshaltung und Wohnung so gut als möglich auf Adrettheit und Anstand zu halten versuchten und auch thatsächlich hielten, sei weit größer gewesen als die Zahl jener, bei denen das nicht der Fall war. — Schon Blumen können die Wohnung verschönern, Bilder und anderer Schmuck sind ebenfalls billig zu haben. Am besten wirkt immer ein Gärtchen am Hause. Sehr wichtig ist die Schonung der Wohnung und des Hauses. Daher appellirt der Berliner Spar- und Bauverein an das Solidaritätsgefühl der Genossen, indem der Miethvertrag sagt: „Es wird erwartet, daß der Miether im Interesse des gemeinnützigen Zweckes die Wohnung in allen Stücken so behandelt, als wenn das Haus sein Eigenthum wäre." Arbeitervereine, Fabrikherren u. s. f. sollten niemals versäumen, in regelmäßigen Zwischenräumen den Arbeitern und Arbeiterinnen Vorträge halten zu lassen über die hohe Bedeutung von Licht und Luft für die Gesundheit, über die Wichtigkeit und die Eigenschaften von Nahrung und Kleidung, über die Heizung, Benützung des Wassers, Behandlung der Aborte, Pflege der Wohnung, der Blumen, des Gartens 2c. Durch Aufklärung über diese und andere wichtige Punkte können die Arbeiterfamilien bei gleicher Ausgabe sich das Leben angenehmer machen, als wenn sie unwissend bleiben. Von größter Wichtigkeit aber ist die Sorge dafür, daß die künftige Arbeiterfrau in den nöthigen Kenntnissen und Fertigkeiten der Haushaltung, Kochen, Waschen, Flicken

Reinigen, Kleidermachen u. s. w. frühzeitig genug unterrichtet wird. Auf diesem Gebiete ist noch sehr viel zu thun.

Es ist schon der Vorschlag gemacht worden, die Gesetzgebung solle bestimmen, daß das Innere der Wohnung, besonders die Tapeten, nicht auf Kosten des Hausbesitzers, sondern von den Miethern erstellt werden. Man will damit der leichtsinnigen Behandlung und dem leichtsinnigen Verlassen der Wohnung entgegenwirken. Eine solche Bestimmung hat zur Voraussetzung, daß auch dem Vermiether die ordnungsmäßige Herstellung und Behandlung der Wohnung zur Pflicht gemacht wird. Wo Genossenschaften und Fabrikanten Arbeiterwohnungen bauen und vermiethen, thun sie gut, strenge auf den wöchentlichen, mindestens aber monatlichen Eingang der Miethe zu sehen.

Vielfach müssen die minderbemittelten Klassen zur richtigen Pflege ihrer Wohnung, überhaupt zur Werthschätzung einer besseren Wohnung erst erzogen werden. Weiten Volksschichten ist die gesundheitliche, sittliche und wirthschaftliche Bedeutung einer guten Wohnung, besonders seit der Masseneinwanderung in die Großstädte, ganz abhanden gekommen; andere haben dieses Behagen überhaupt niemals gekannt.*) Ja oft fehlt selbst das einfachste Gefühl dafür, daß man durch die Nichtschonung der Wohnung sich selbst am meisten schädigt. Das beste Mittel für eine solche Volkserziehung ist der Erwerb eines eigenen Hauses. Aber auch in Miethwohnungen läßt sich durch strenge Hausordnung vieles erreichen, besonders wenn man die solideren Miether zu Aufsichtspersonen heranzieht, wie dies die englischen Wohnungs-Genossenschaften vielfach thun (s. oben S. 144).

*) In einem Berichte des vormaligen Bergamtes Tarnowitz in Oberschlesien vom 4. Jan. 1818 wird gesagt, daß die Bergleute die von der fiscalischen Verwaltung gebauten Arbeiterhäuser nicht beziehen wollten, weil ihnen die Wohnungen zu gut seien, weil sie dort nicht wie in den weiter abliegenden und elenden Quartieren, in denen sie zu hausen pflegten, ihr Kraut und ihre Kartoffeln in der Stube vergraben könnten (die gewöhnlichen Wohnungen hatten einfache Lehmböden) und genöthigt seien, ihr Vieh außerhalb der Stube zu halten.

Der Kleinwohnungs-Bau.

Wer soll bauen? Durch die ganze Untersuchung der Wohnungsfrage geht die Thatsache, daß *das private Baugewerbe dem Bedürfniß der Minderbemittelten nach sozial gesunden Wohnungen nicht nachkommt* (s. oben S. 76). Es müssen daher Wege gesucht werden, um dieses Bedürfniß der weiteren Volksschichten besser zu befriedigen. Die Thätigkeit des Privat-Baugewerbes soll selbstverständlich nicht ausgeschlossen, muß aber durch andere Thätigkeit ergänzt werden. Zunächst werden es *die größeren Arbeitgeber* sein, die ihren Arbeitern Wohnungen erstellen und je mehr die soziale Auffassung über die Pflichten, welche dem Besitz und der Herrschaft innewohnen, fortschreitet, desto mehr werden die großindustriellen Unternehmungen, aber auch *Staat* und *Gemeinde als Arbeitgeber* für ihre Arbeiter, Angestellten und Beamten Wohnungen errichten. Der allgemeine Vortheil liegt darin, daß die Arbeitgeber durch Sorge für gute Hausung ihrer Angestellten und Arbeiter deren *Berufs- und Arbeitsfreudigkeit* erhöhen und sie aus der allgemeinen Miethsteigerung der großindustriellen und großstädtischen Entwicklung herausheben, was dem Arbeitgeber ebenfalls zugute kommt. Diese Thätigkeit kann aber immer nur einen Bruchtheil der minderbemittelten Klassen umfassen; man muß also eine allgemeine Lösung der Sache erstreben, *der Bau von Kleinwohnungen muß organisirt werden.*

Die *Sozialdemokratie* löst die Frage scheinbar sehr einfach. Sie legt dem Staat die Pflicht auf, wie für die anderen wirthschaftlichen Bedürfnisse, so auch für das Wohnwesen der Allgemeinheit zu sorgen. Die wirthschaftliche Selbsthilfe und die eng damit verbundene sittliche Hebung des Volkes werden damit grundsätzlich ausgeschaltet. Der Einzelne wälzt die Pflicht, für sich und seine Familie zu sorgen, auf die Allgemeinheit, von den entsprechenden Gegenpflichten, welche

die Allgemeinheit ihnr auflegen muß, schweigt man in der Regel. Im praktischen Leben würde dieses System bald an der vollen Entfesselung der Selbstsucht scheitern und nur ein barbarischer Zwang wäre im Stande, es eine Zeit lang aufrecht zu halten. Da nun der Zukunftsstaat, dem die Sozialdemokratie die grundsätzliche Lösung der Wohnungsfrage in obigem Sinne von Anfang an zuschob, immer noch auf sich warten läßt, so sieht die Sozialdemokratie sich immer mehr genöthigt, bereits auf dem Boden der jetzigen Gesellschaftsordnung für das Volk zu wirken. Daher will man einstweilen den Gemeinden die Sorge für das Wohnungswesen übertragen und zwar mit Ausschluß der Selbsthilfe. Sagte doch Singer auf dem Congreß der sozialdemokratischen Gemeindevertreter der Provinz Brandenburg in Berlin 1900: „Prinzipiell haben wir zu verlangen, daß die Stadt selbst auf städtischem Terrain, für die minder begüterten Classen (also für deren Gesammtheit) Wohnungen baut" (S. o. S. 171.) Von einer Mitwirkung dieser Classen in irgend einer Weise ist keine Rede — entsprechend der ganzen Auffassung der Sozialdemokratie. Aber auch dieses Programm ist nicht allgemein durchführbar. Schon die ungeheuere Schuldenlast, welche Staat und Gemeinde auf sich nehmen müßten, macht es unmöglich. Sobald man aber einmal grundsätzlich die Pflicht des Staates und der Gemeinde aufstellt, für gute Hausung ihrer Angehörigen ohne deren maßgebende wirthschaftliche oder sittliche Mitwirkung zu sorgen, dann kann dieser Grundsatz nicht bei der Wohnung stehen bleiben. Er muß das ganze Wirthschaftsleben umfassen und mindestens könnte dann die Landwirthschaft mit demselben Rechte verlangen, daß der Staat ihr die Verschuldung abnehme und zur Bewirthschaftung der Grundstücke seinen Credit zur Verfügung stelle u. s. w. Ganz abgesehen davon — bauen und verwalten Staat und Gemeinde meist theurer wie Private und auch sonst wird der Betrieb eigener Miethwohnungen in städtischen Händen, besonders in Mittel- und Kleinstädten, vielfach auf große Schwierigkeiten stoßen. In den Großstädten kann man sich die solideren Miether leichter auswählen. In den Kleinstädten besteht die Gefahr, daß vielfach minder solide Familien die Wohnungen beziehen, sie verderben und die andern Miether hinaustreiben. Und wenn auch der deutsche Arbeiterstand im großen Ganzen die Wohnung nicht als Almosen gestellt haben, sondern in berechtigtem Arbeiterstolze deren gesellschaftlichen Werth in Form einer Miethe bezahlen will, so ist doch in einem Theile der Bevölkerung in Folge der sozialistisch-kommunistischen Lehre

der Gedanke verbreitet, die Allgemeinheit sei überhaupt nur da, um Wohlthaten zu spenden und man habe keine Pflichten ihr gegenüber, brauche also in den städtischen Häusern keine Miethe zu bezahlen oder nicht schonend mit ihnen umzugehen. Gemeinsames Eigenthum wird überhaupt weniger pfleglich behandelt wie individuelles. Einige Gemeinden haben allerdings Wohnungen gebaut und verwalten sie als städtisches Eigenthum, aber die Zahl dieser Häuser verschwindet gegenüber der Gesammtheit. Besonders in England haben einige Städte Wohnungen gebaut, aber nicht im sozialistisch-kommunistischen Sinne, sondern um ungesunde Quartiere durch bessere zu ersetzen oder um die Privatthätigkeit anzuregen und ihr ein Maß für Bauweise und Miethpreise zu geben (s. oben S. 137, 142). In Deutschland hat Freiburg i. Br. schon früh den Bau von Eigenwohnungen begonnen und vermietet dieselben; Gleiches wird berichtet von Kassel, Dresden, Emden, Essen, Düsseldorf, Straßburg, Stuttgart, Ulm, Heilbronn, Wiesbaden und anderen Städten, die theils aus allgemeinen, theils aus Stiftungsmitteln Kleinwohnungen errichtet haben oder errichten wollen, um dieselben als Regiegebäude zu vermiethen. Wo strenge Aufsicht und Hausordnung und sonst günstige Verhältnisse bestehen, kann man mit diesem System gute Erfahrungen machen. Die allgemeine Regel wird es aber nicht werden. Auch sittliche Bedenken sprechen gegen allzugroße Ausdehnung dieser Einrichtung; das Gefühl, das, was man besitzt, durch eigene Kraft und Tüchtigkeit selbst erworben zu haben, bereitet ein ganz anderes Behagen und höheren Genuß, als die Wohnung im Gemeindehaus jemals bieten kann. Ueberhaupt darf die Selbsthilfe mit Rücksicht auf die sittlichen und wirthschaftlichen Eigenschaften des Menschen niemals ganz ausgeschaltet werden, ist aber mit der öffentlichen Hilfe zu verbinden (s. oben S. 161). Organisiren sich die zunächst betheiligten Wohnungsbedürftigen zur Selbsthilfe, so sollen ihnen Staat, Gemeinde und Gesetzgebung unterstützend die Hand reichen. Das ist der gemeinnützige Wohnungsbau. Er kann auch von Privaten betrieben werden und auch diese sollen dann das gleiche Recht auf öffentliche Mitwirkung haben.

Eigenthums- oder Miethhaus? Als sich die öffentliche Aufmerksamkeit zuerst dem Kleinwohnungsbau zuwandte, erblickte man das Ziel und Ideal darin, den Arbeiter zum Eigenthümer

seines Hauses zu machen. Die Erfahrung hat aber gezeigt, daß in diesem Falle die Häuser sehr bald wieder in die Hände von solchen Leuten übergehen, die sie nur als Kapitalanlage betrachten, die Wohnungszustände verwahrlosen lassen und einzig eine höhere Rente erstreben, überhaupt den sozialen Gesichtspunkt ganz fallen lassen, so daß bei dem freien Spiel der Kräfte auch diese Wohnungen, die mit so viel Opfern hergestellt und erworben waren, allmälig zu den theuersten und schlechtesten wurden. Auch der Arbeiter wird als Hauseigenthümer seine Miether ebenso auszunützen suchen, wie dies gar viele andere Hauseigenthümer thun. Sobald einmal durch das Wachsthum der Bevölkerung das Haus im Werthe zu steigen beginnt, unterliegt der Arbeiter, besonders bei der regelmäßig wiederkehrenden Theilung des Familienbesitzes, der Versuchung, das Haus zu verkaufen und so einen Gewinn zu machen. Meist aber gehen auf diese Weise Gewinn und Haus verloren und die Familie sinkt bald wieder in das Wohnungselend zurück. So ging es mit der bekannten cité ouvrière in Mülhausen (Elsaß). Die Fabrikanten bauten die Arbeiterhäuser und ließen sie durch allmälige Abzahlungen den Miethern als Eigenthum zukommen. Diese verkauften sie später mit Gewinn oder aus Noth, und so ist heute keines dieser Häuser mehr im Besitz der ersten Erwerber, die meisten Häuser sind überhaupt nicht mehr im Besitze von Arbeitern, die schlimmen Zustände, die man durch Erbauung solcher Arbeiterhäuser zu bessern gedachte, sind wieder eingezogen, die Bevölkerungsdichtigkeit ist doppelt so groß als sie sein sollte, der „Miethstyrann", den man vorn hinaustrieb, ist durch die Hinterthür wieder eingezogen, oder der Arbeiter, der das Haus vom Fabrikanten erworben, ist selbst zum Miethstyrannen geworden.*)

*) Diese Arbeiterstadt wurde gegründet durch die „Société industrielle de Mulhouse", die 1830 entstand. Weil sie ihre Bestrebungen nach allen Seiten hin richtete (Verbreitung der Bildung, Aufmunterung der arbeitenden Classen zu Sparsamkeit und Fleiß, Studium der Volkswirthschaft und Sozialökonomie, Pflege der Mechanik, des Handels, der Landwirthschaft, Naturgeschichte, Statistik u. s. w.), wurde sie von der französischen Regierung zum Rang einer Anstalt für öffentlichen Nutzen (établissement d'utilité publique) erhoben. Der Geist, der die Gesellschaft leitete, drückt sich in den letzten Worten des Fabrikanten Daniel Köchlin aus: „Ich habe niemals ein vollständiges Glück finden können, weil ich nicht über das unheilbare Elend hinwegsehen konnte, das ich um mich herum sah." Die Gesellschaft versuchte die Arbeiter durch Altersversicherungskassen zur Sparsamkeit zu bringen, aber die betreffenden Einrichtungen, zu welchen die Fabrikanten starke Zuschüsse lieferten, versagten, weil die öffentlichrechtliche Organisation und der Beitrittszwang fehlten. Im Jahre 1851 beschloß dann die Gesellschaft, ihre besondere Sorge der Wohnungsfrage zu widmen. Mehrere Mit-

Dieselbe Erfahrung hat man auch in England und überhaupt überall gemacht, wo man das Schicksal der Arbeiterhäuser dem „freien Spiel der Kräfte" überließ.*)

glieder unternahmen eine Studienreise nach England, nach den eingehendsten Erhebungen und der Errichtung einiger Probehäuser erfolgte am 10. Juni 1853 die Gründung der „Société Mulhousienne des cités ouvrières". Ihr Grundkapital betrug 1,500,000 Fr., ihr Präsident wurde der thatkräftige Jean Dollfus. Die französische Regierung (Napoleon III.) gab damals zur Verbesserung der Arbeiterwohnungen 10 Millionen, davon waren 2 Millionen als Subvention für Bauunternehmer bestimmt. Von diesen erhielt die Mülhauser Gesellschaft 300,000 Fr.

Die Häuser, welche die Gesellschaft baute, kosteten anfangs 2200 bis 3000 Fr., später etwas mehr, so daß der Gesammtdurchschnitt 3500 Fr., 2800 M. war. Der Miethpreis durfte satzungsgemäß 8 pCt. dieses Werthes nicht übersteigen. Die Mietherträge wurden verwandt zur Zahlung der staatlichen Abgaben, der Besoldung der Beamten und zur Deckung der auf 4 pCt. festgesetzten Zinsen des Gesellschaftskapitals. Vor allem aber wurden die Häuser zum Selbstkostenpreise verkauft. Der Kaufvertrag enthielt die Verpflichtung, das Haus binnen zehn Jahren nicht ohne Genehmigung weiter zu veräußern. Und damit der Arbeiter auch wirklich eine gute Wohnung behalte, durfte die Vermiethung (beziehungsweise Aftervermiethung) nur mit Erlaubniß der Verwaltungsraths erfolgen. Auch waren gewisse gesundheitspolizeiliche Anordnungen zu beachten. Zunächst mußte eine Anzahlung von 250 bis 300 Fr. geleistet werden zur Deckung der Abgaben und der gerichtlichen Ueberschreibungsgebühren. Der Rest des Kaufpreises wurde in monatlichen Zahlungen von 18–25 Fr. geleistet, ungefähr die Höhe des Miethpreises in der Stadt Mülhausen. Statt der Anzahlung konnte auch eine höhere periodische Zahlung erfolgen und bei höheren Beträgen wurde das Haus schneller erworben. Sollte ein Wechsel des Wohnorts stattfinden oder machte ein Zufall die Auflösung des Vertrags nöthig, so erhielt der Käufer seine Einzahlungen, in so weit sie den einfachen Miethpreis überstiegen, zurück. Die Häuser selbst, theils ein-, theils zweistöckig, sind meist in Gruppen zu vier, seltener in Reihen angelegt. Jedes derselben ist mit einem Garten von 120 qm Flächenraum versehen, den die Bewohner mit Gemüse und Zierpflanzen bebauen. Im Jahre 1876 waren bereits 918 Häuser für den Preis von 2,693,675 Fr. verkauft und bis auf 854,000 Fr. bezahlt. Besser als irgend eine Sparkasse hatte das Häuserunternehmen gewirkt. In 25 Jahren war durch Ersparnisse von Arbeitslohn eine große Summe zusammengebracht und verwandt worden zur Beschaffung einer menschenwürdigen Wohnung für zahlreiche Familien. Nicht weniger als 310,000 Fr. waren eingenommen als Ueberschuß über die Selbstkosten und eben so war der Staatsbeitrag verwandt worden zu gemeinnützigen Zwecken, zur Erhaltung der Straßen und Plätze und der zahlreichen Anstalten zum Wohle der Arbeiter, darunter zwei Wasch- und Bade-Anstalten, eine Bäckerei und Restauration, die zu billigen Preisen Speisen und Getränke in guter Qualität abgaben, das Asyl für Greise, die Kranken- und Wöchnerinnen-Anstalten, ein Logirhaus für alleinstehende Männer, eine Mädchenherberge, den Kindergarten und die Kinderbewahr-Anstalten, technische Schulen, die Volksbibliothek u. s. w. Außer dieser Arbeiterstadt errichtete die Gesellschaft in und um Mülhausen zahlreiche andere Privateinrichtungen zum Wohl der Arbeiter.

Näheres über diese Thätigkeit bei Penot „Die Privatanstalten zur Hebung des Wohles der arbeitenden Classen." Augsburg, 1870. Ueber den jetzigen Zustand der Mülhauser Arbeiterstadt: Schall, Das Arbeiterquartier in Mülhausen i. E. 2. Aufl. 1877; sowie Herkner, Die oberelsässische Baumwollindustrie und ihre Arbeiter. 1887.

*) Ueber dieselbe Erfahrung bei den Arbeiterhäusern, welche gemeinnützige Baugesellschaften zu Basel erbauten, s. oben S. 41.

„Der großen Menge der Arbeiter und zwar nicht nur in den größeren Städten ist es nicht darum zu thun, römisch-rechtliches Eigenthum an einem Hause zu erwerben, sie wollen daran ein gesichertes Wohnrecht haben." *)

Der sozialdemokratische Abg. Dreesbach von Mannheim sagte am 30. Januar 1901 im Reichstage:

„Wir haben die Erfahrung gemacht, daß Arbeiter, wenn sie Hauseigenthümer werden, ebenso Haustyrannen werden, wie diejenigen, die es von Geburt sind."

Daher wenden sich die Baugenossenschaften neuerdings mehr dem Bau von Miethhäusern zu. In einer solchen Genossenschaft hat das Mitglied blos den Geschäftsantheil aufzubringen. Das Geld, das es sonst für den Erwerb des Hauses verwenden würde, bleibt ihm und seiner Familie zur freien Verfügung; erwirbt ein Arbeiter aber das Haus, so haben nach dem Tode des Vaters die Kinder wohl ein Haus, aber trotz unermüdlicher Ersparniß kein Geld. Wohnt der Genossenschafter dagegen in der Miethe, so kann er sich, falls die Umstände, Geschäftskrisis, Unglücksfälle, Wegzug u. s. w. ihn nöthigen, leicht von der Genossenschaft frei machen. Bei einem wirthschaftlichen Niedergange können viele Arbeiter die Eigenthumshäuser nicht halten, die vorgeschriebenen Abzahlungen nicht machen, wobei sie ihre bisherigen Ersparnisse leicht verlieren. Das hat sich besonders bei dem Krach der 70er Jahren nach dem damaligen Gründungsfieber gezeigt. Die Gladbacher Baugesellschaft hat in jener Zeit einen großen Theil der in Eigenthum gegebenen Häuser zurücknehmen müssen, um sie nicht in Hände fallen zu lassen, die sie ihrem Zweck entfremdet hätten. Dem Bauverein zu Basel ist von 1874 bis 1877 mehr als der sechste Theil der verkauften Häuser durch Zahlungsunfähigkeit der Käufer wieder zugefallen und die Ersparnisse, welche die Arbeiter auf den Ankauf verwendet hatten, waren dadurch meist verloren.

*) Liebrecht in der Zeitschrift der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, 1897, S. 256.

Der Bau von Arbeiterwohnungen durch Arbeitgeber, Gemeinden und Stiftungen.

Der Wohnungsbau durch Arbeitgeber. Der größte Arbeitgeber ist heute meist der Staat, nachdem er die wichtigsten Theile des Verkehrswesens, Eisenbahn und Post, in seine Hände genommen. Auch ist der Staat vielfach Besitzer von Bergwerken und von Werkstätten für Heer und Marine. Dann kommen die Privateisenbahnen und die Großindustrie. Auch die größeren Städte haben oft ein zahlreiches Arbeiterpersonal in Diensten. Mittlere und kleinere Fabrikanten, deren Erträgnisse lange nicht an die Großindustrie hinanreichen, können sich an den Genossenschaften betheiligen, die den Bau von Arbeiterwohnungen bezwecken. Großindustrie und Staat geben ihre Arbeiterwohnungen meist zu einer mäßigen Miethe ab, so daß der Ertrag oft unter dem landesüblichen Zinse bleibt. Die Miethe wird bei der Lohnzahlung zurückbehalten und vielfach kann der Arbeiter das Haus durch einen kleinen Zuschlag zur Miethe in Eigenthum erwerben. Die erste Verwaltung, welche ihre Arbeiter anzusiedeln begann, war die der preußischen Staatsbergwerke. Diese Bestrebungen begannen schon als Friedrich II. Oberschlesien erwarb. Die Einrichtungen wurden im Laufe des 19. Jahrhunderts bedeutend verbessert und kulturell gehoben, und in das fiskalische Saargebiet verpflanzt. Zur häuslichen Ansiedlung auf eigenen Grund und Boden erhalten die Bergleute Baarvorschüsse und Bauprämien, die sie langsam abzahlen. In den ersten 10 Jahren kann das Haus nur an einen aktiven Bergmann veräußert werden. Manchmal behält sich der Fiskus auch das Vorkaufsrecht vor. Daß die leichte Verkäuflichkeit des Hauses keine schlimmen Wirkungen gebracht hat, liegt in der regelmäßigen und stabilen Lebenshaltung der Bergleute, in ihrem dichten Bei-

sammenwohnen in Ortschaften, wo oft nur wenig nichtbergmännische Käufer sind, und am Einfluß der Bergwerksverwaltungen. Es ist selten, daß ein Nichtbergmann ein solches Haus erwirbt. Von 1865 bis 1899 hatte der preußische Bergfiskus schon 5 Millionen für Bauprämien und 7,3 Millionen für unverzinsliche Baudarlehen zu diesem Zweck gegeben. Im Saargebiete waren bis dahin 42, im Gebiete von Halle 27, im Gebiete von Eisleben 25% der Staatsbergleute Hauseigenthümer. Auch die preußische Forst- und Domänenverwaltung hat auf diesem Gebiete schon manches geleistet, aber Musterstätten der Arbeiterfürsorge sind die Domänen des Ostens noch lange nicht geworden, wie die Verhandlungen über Trakehnen (s. o. S. 72) gezeigt haben. Durch Gesetze vom 13. Aug. 1895, 2. Juli 1898, 23. Aug. 1899 und 9. Juli 1900 erhielt die preußische Staatsverwaltung vom Landtag insgesammt 20 Millionen Mark bewilligt „zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse von Arbeitern, die in staatlichen Betrieben beschäftigt sind und von geringbesoldeten Staatsbeamten." Die Häuser bleiben Eigenthum des Staates und dienen als Dienst- oder als Miethwohnungen. Im letzteren Falle muß der Miethzins die Kosten der Anlage, Verwaltung und Unterhaltung, $1^1/_2$% Amortisation und $3-3^1/_2$% Zins, aufbringen. Die Häuser sollen nicht in Wettbewerb mit der privaten Unternehmung treten, sondern nur dort gebaut werden, wo die private Bauthätigkeit das Bedürfniß von Kleinwohnungen nicht befriedigt, die Miethen übermäßig hoch und gute Wohnungen selbst zu angemessenen Preisen nicht zu haben sind. Auch den Baugesellschaften sollen aus obigen Mitteln Darlehen gegeben werden. Die Bedingungen für solche Baudarlehen an Genossenschaften sind:

1. Das Darlehen darf $^9/_{10}$ vom Bauwerthe des Hauses ohne Grund und Boden oder $^3/_4$ vom Werthe des Hauses einschließlich des Grundes und Bodens nicht übersteigen.

2. Das Darlehen muß mit 3 vom Hundert jährlich verzinst und in der vorläufig bewilligten Höhe noch vor Zahlung an der ersten Stelle im Grundbuche eingetragen werden.

3. Die Baugenossenschaft ist verpflichtet, den Bau nach einem vorgelegten und auf etwaiges Verlangen der Eisenbahnverwaltung abgeänderten Entwurf und Kostenanschlag unter Verwendung guten Materials sorgfältig und dauerhaft innerhalb der vereinbarten Frist auszuführen. Die Genossenschaft ist verpflichtet, das Gebäude nebst Zubehör stets in gut baulichem Zustande zu erhalten.

4. Das Gebäude ist nach seinem vollen Bauwerthe gegen Brandschaden zu versichern.

5. Dem Fiskus wird das Vorkaufsrecht auf das zu belehnende Grundstück eingeräumt.

6. Das Darlehen kann von beiden Theilen mit dreimonatlicher Frist ganz oder theilweise gekündigt werden, vom Gläubiger jedoch, wenn die auferlegten Verpflichtungen von der Schuldnerin erfüllt werden, nicht vor Ablauf von 10 Jahren von der letzten Theilzahlung an.

An der Verwendung jener 20 Millionen waren bis Ende 1900 betheiligt die Eisenbahnverwaltung mit 16, die Bergverwaltung mit 2 Millionen, die Bauverwaltung mit 700,000 Mark, sodaß noch 1,3 Millionen zur Verfügung standen. Um die Wohnungsfürsorge fortzusetzen, verlangte die Regierung durch Vorlage vom 20. April 1901 (Drucksachen d. Abgh. Nr. 140) weitere 8 Millionen, die wegen Schluß der Session noch nicht bewilligt sind. Dabei will die Regierung in Ausnahmsfällen und besonders in größeren Städten nun auch den mittleren Staatsbeamten die Wohlthat des Staatscredites zur Verbesserung der Wohnverhältnisse zuwenden.

Auch die sächsische, württembergische und badische Staatseisenbahnverwaltungen sind in gleicher Weise thätig. Die bayerische Staatseisenbahnverwaltung erhielt durch Gesetz vom 31. Mai 1900 auf ihr Verlangen vom Landtag 6 Millionen bewilligt zur Verbesserung der Wohnverhältnisse ihrer Beamten, Bediensteten und Arbeiter. Schon vorher war die Staatsbahnverwaltung auf diesem Gebiete sehr thätig. Von 40,000 Personen, die sie beschäftigt, waren bereits 8000 von ihr mit Staatswohnungen versehen worden. Künftig sollen die Wohnungen allgemein in Dienstwohnungen und Miethwohnungen unterschieden werden. Dienstwohnungen sind nur solche Wohnungen, die zur Wahrung eines bestimmten Amtes aus Gründen dienstlicher Nothwendigkeit überlassen werden. Ihre Uebernahme bildet einen Bestandtheil des Dienstes, ist eine Pflicht und kann daher nöthigen Falles erzwungen werden. Alle anderen Wohnungen sind Miethwohnungen, weil bei ihnen nicht das dienstliche Bedürfniß, sondern der Fürsorgezweck im Vordergrund steht, das Streben, dem Personale praktische und preiswürdige Wohnungen zu bieten. Die Benützung dieser Wohnungen ist keine Pflicht, das Verhältniß der Bewohner zur Verwaltung ist privatrechtlich. Wie im bayerischen Staatsdienste überhaupt, werden für die Benützung von Dienstwohnungen 8 Prozent des pragmatischen Anfangsgehaltes der treffenden Beamtenkategorie als Miethentschädigung abgezogen. Außerdem werden auf die Dauer des Miethgenusses nur drei Viertheile der tarifmäßigen Gehaltszulage ausbezahlt. Von den nichtpragmatischen Beamten und Bediensteten wird für den Genuß einer Dienstwohnung eine Miethentschädigung nicht erhoben; dagegen wird denselben

auf die Dauer des Miethgenusses die Gehaltszulage nicht gewährt. Für die neuzuerbauenden Miethwohnungen sollen die Miethpreise auf Grund der örtlichen Verhältnisse und der ortsüblichen Miethpreise bemessen werden und vielleicht etwas unter denselben sich bewegen.

Von obigen 6 Millionen wurden 2 Millionen für Errichtung von 224 bahneigenen Wohnungen verwendet. Die Wohnung kostete also 8928 Mark, ein hoher Preis, der allerdings dadurch begründet wird, daß der dritte Theil der Wohnung für Beamte bestimmt war und daß überhaupt an kleinen Stationsorten die Raumverhältnisse etwas reichlicher bemessen wurden, um auch Familien mit stärkerer Kopfzahl unterzubringen, daß sehr viele kleinere Häuser gebaut wurden, daß ferner die Auswahl des Platzes für Dienstwohnungen beschränkt ist, weil man auf das theuere Gelände in der Nähe der Bahnhöfe angewiesen ist und weil auch in dieser Nähe überhaupt eine bessere äußere Ausstattung sich empfiehlt. 4 Millionen wurden zu Darlehen von Baugenossenschaften der Eisenbahner- und Verkehrsbeamten verwendet. Mit Vorlage vom 29. Sept. 1901 verlangte und erhielt die Regierung weitere 4 ½ Millionen zur Fortsetzung dieser Wohnungspolitik; 2,5 Millionen sollen für weitere Dienstwohnungen, der Rest zu Darlehen an Baugenossenschaften verwendet werden. Bei dieser Vorlage sprach sich die Regierung über das Gedeihen der Baugenossenschaften, selbst bei geringer Höhe der Geschäftsantheile, im allgemeinen günstig aus, mit der Bemerkung, sie wolle bei ihren Bestrebungen auf Besserung der Wohnverhältnisse des Personals auf die Mitwirkung dieser Genossenschaften nicht verzichten. Die Geldvorschüsse an die Baugenossenschaften knüpft die bayerische Eisenbahnverwaltung auf Grund der Erfahrungen an folgende Bedingungen:

1. Die Baugenossenschaften, welche staatliche Unterstützung anstreben, haben sich vor Eingehung finanzieller Verpflichtungen von größerer Tragweite, insbesondere vor der Aufstellung des Bauprojektes und **vor Abschluß** von Grundkauf- und Bauverträgen, unter allen Umständen der Zustimmung der k. Staatseisenbahnverwaltung zu versichern.

2. Als Gegenstand des Genossenschaftsunternehmens muß im Statute die Beschaffung billiger und gesunder Wohnungen für die Genossen erklärt sein.

Der Kreis der Mitgliedschaft soll statutengemäß auf das im aktiven Dienste der Staatseisenbahnen stehende Personal beschränkt sein. Es kann jedoch durch Statutenbestimmung zugelassen werden, daß auch aktiv bedienstetes Personal der Post- und Telegraphenverwaltung der Genossenschaft beitritt.

Ferner kann im Statute vorgesehen werden, daß Wittwen von Genossen für die Dauer des Wittwenstandes als Mitglieder beitreten, sowie daß Genossen, die aus

dem aktiven Dienſte ausſcheiden, Mitglieder bleiben können. Es müſſen jedoch immer mindeſtens zwei Drittel der Genoſſenſchaftswohnungen den im aktiven Dienſte ſtehenden Genoſſen vorbehalten ſein.

Der ſtatutengemäß einzuzahlende Geſchäftsantheil muß wenigſtens 100 Mark betragen. Er muß entſprechend höher bemeſſen ſein bei Genoſſenſchaften, die ſich mit der Herſtellung beſſerer Wohnungen, als ſie den Durchſchnittsbedürfniſſen von Arbeitern oder Bediensteten entſprechen, befaſſen.

Im Statute muß grundſätzlich ausgeſprochen ſein, daß die zur Herſtellung von Wohnungsgebäuden erworbenen Grundſtücke der Genoſſenſchaft und die Gebäude der letzteren dem Gegenſtande des Genoſſenſchaftsunternehmens — Beſchaffung von geſunden und billigen Wohnungen für die Genoſſen — dauernd zu dienen haben und daher nicht veräußert werden ſollen.

3. Die Belehnung beſchränkt ſich auf Wohngebäude und die zu dieſen gehörigen Grundſtücke. Eine Belehnung kann nur ſtattfinden für Gebäude an ſolchen Orten, wo nachgewieſenermaßen ein erhebliches Bedürfniß für Beſchaffung weiterer geſunder und billiger Wohnungen für das Eiſenbahnperſonal beſteht.

4. Das Genoſſenſchaftsunternehmen muß rentirlich und lebensfähig ſein.

Es muß insbeſondere eine mindeſtens 5 prozentige Verzinſung des Anlagekapitales durch genauen Voranſchlag nachgewieſen und die Aufbringung der zur Beſtreitung des Bauaufwandes erforderlichen Mittel (eigenes Vermögen der Genoſſenſchaft oder entſprechend langfriſtige Darlehen Dritter) geſichert ſein.

Die Baugenoſſenſchaft ſoll in der Regel nicht unter 100 Mitglieder zählen.

5. Das ſtaatliche Darlehen ſoll nicht über 80 pCt. des Schätzungswerthes des Baugrundes und der auf demſelben errichteten Wohngebäude mit Nebenanlagen, keinesfalls aber mehr als 80 pCt. des wirklichen Koſtenaufwandes betragen.

6. Das ſtaatliche Darlehen ſoll auf dem belehnten Grundſtücke an erſter Rangſtelle hypothekariſch verſichert ſein und muß vom Empfangstage an mit 3 vom Hundert jährlich verzinſt und vom Ablaufe des erſten Jahres nach Ingebrauchnahme der Wohnungen an durch Zahlung einer Annuität von in der Regel 4 pCt. der urſprünglichen Darlehensſumme (3 pCt. für Verzinſung und 1 pCt. für Amortiſation) verzinſt und getilgt werden.

7. Das ſtaatliche Darlehen iſt beiderſeitig vierteljährig kündbar, die Staatsregierung ſtellt jedoch — ohne hiemit einen Anſpruch einzuräumen — in Ausſicht, von dieſem Kündigungsrecht keinen Gebrauch zu machen, ſolange nicht zwingende Verhältniſſe dazu drängen, insbeſondere ſolange die Genoſſenſchaft Zinſen und Tilgung regelmäßig leiſtet und die Bedingungen erfüllt, welche die Staatsregierung als Gläubigerin im Intereſſe der Sicherſtellung und beſtimmungsgemäßen Verwendung der ſtaatlichen Darlehen erforderlich erachtet.

8. Im Falle freiwilliger Veräußerung der belehnten Grundſtücke oder einzelner Theile derſelben iſt das Darlehen ſofort fällig; außerdem hat die Genoſſenſchaft in dieſem Falle der Staatseiſenbahnverwaltung als Entſchädigung für die gebrachten Zinsopfer ein Kapital zu entrichten, das einer $1^1/_2$prozentigen Verzinſung des Darlehens vom Empfange desſelben an entſpricht. Zur Sicherung des ſtaatlichen Entſchädigungsanſpruches iſt Kautionshypothek auf den Genoſſenſchaftsgrundſtücken im Range nach den Baudarlehen zu beſtellen.

Durch diese Bedingungen sollen die Wohnungen ihrem Zweck dauernd und in ihrer Mehrzahl besonders dem aktiven Eisenbahnpersonal erhalten bleiben, so daß sie gewissermaßen einen Nebenbestandtheil der Eisenbahnbetriebseinrichtung bilden. Besonders soll verhindert werden, daß die Wohnung nicht etwa zu einer Zeit, da eine Preissteigerung eingetreten ist, da die allgemeinen Miethpreise höher sind und die Wohnungsbeschaffung für das Personal erst ihre wohlthätige Wirkung voll äußern könnte, aus spekulativen Gründen verkauft werden. Das Verbot des Kost- und Schlafgängerwesens ist hier nicht ausdrücklich gegeben, weil die Statuten der Baugenossenschaften dieses Verbot ohnedies enthalten. Wegen mangelnder Erfahrungen hat die Eisenbahnverwaltung einstweilen noch davon Abstand genommen, den Baugenossenschaften das Gelände zu stellen und im Erbbaurechte darauf bauen zu lassen. Was die Baukosten in den bayerischen Eisenbahner-Genossenschaften betrifft, so sind dieselben sehr wechselnd und theilweise nicht viel niedriger wie die Kosten einer Wohnung in den oben erwähnten bahneigenen Gebäuden. Besonders stark fallen, was auch für die Staatsgebäude gilt, die Straßenkosten ins Gewicht. Das macht einen Vergleich mit den Häusern jener Baugenossenschaften, die gerade auf diesem Gebiete öffentliche Nachlässe erhielten, was in Bayern bisher noch nicht der Fall war, fast unmöglich. Es betrugen bei folgenden Eisenbahnerbaugenossenschaften die Kosten:

		eines qm Nutz-Fläche der Wohnung	der Straßen-Herstellung
Augsburg	2900	66	9600
Neuulm	4473	77	—
Simbach	3672	68	—
Kempten	4305	73	8300
Locomotivführer in Laim bei München .	7863	99	9351
Baugenossenschaft der Verkehrsbeamten in München (mit 1000 Mk. Einlage) .	9872	98	33,304
Bau- und Sparverein München (Laien) .	5944	108	77,569

Auch die Kriegs-, Post- und Marineverwaltung des Reiches haben im Kleinen eine solche Wohnungspolitik eingeleitet. Um sie auf breiteren Boden zu stellen, bewilligte der Reichstag auf Antrag des Bundesrathes im Frühjahr 1901 2 Millionen für die Arbeiter im Reichsdienst, theils zum Bau von Eigenwohnungen, theils

zur Unterstützung gemeinnütziger Bauvereine und Baugenossenschaften überall dort, wo die private Bauthätigkeit sich als unzureichend erweist und daher ein Eingreifen des Reiches als Arbeitgeber zur Verhütung von ernsthaften wirthschaftlichen, gesundheitlichen oder sittlichen Mißständen in den Wohnungsverhältnissen der von ihm beschäftigten Personen geboten erscheint. Dabei soll wie in Preußen eine mäßige Verzinsung und allmälige Tilgung des Kapitals sicher gestellt werden. „Auf Mündelsicherheit der Anlage braucht dagegen nicht gesehen zu werden. Ueber die von der Mündelsicherheit gezogenen Grenzen hinaus ist das Bedürfniß nach Baukapital besonders dringend, und es würde die segensreiche Wirksamkeit des beabsichtigten Vorgehens wesentlich beeinträchtigen, wenn nicht gar überhaupt gefährden, wollte man bei der Verwendung der Fonds zu ängstlich oder ausschließlich Werth auf die unbedingte Sicherheit des Darlehens legen, wie sie durch die Grenze der Mündelsicherheit allerdings geboten wird." Bei Bewilligung dieser 2 Millionen fügte der Reichstag die Bestimmung hinzu, es dürften bei Festsetzung der Miethpreise nur die landesübliche Verzinsung und Amortisation des Kapitals, sowie die Kosten der Verwaltung und Instandsetzung in Rechnung gebracht werden und die Häuser dürften später keinen anderen Zwecken dienen. Diese 2 Millionen wurden vorwiegend für Arbeiter und Angestellte der kaiserlichen Werft und Marine in Kiel und Umgebung (Ellerbek, Holtenau, Brunsbüttel) verwendet, nachdem die Leute sich in Baugenossenschaften gesammelt oder allgemeinen Baugenossenschaften angeschlossen haben. Im letzteren Falle muß die Baugenossenschaft den Arbeitern des Reichsdienstes eine dem Kapitalbeitrag entsprechende Anzahl von Wohnungen einräumen. Die Bedingungen sind $3^1/_2$ % Verzinsung, $1^1/_2$ % Tilgung, Belehnungsgrenze bis zu 90 %. Dabei sollen auch Versuche mit dem Erbbaurecht gemacht werden.*) Weitere Bewilligungen des Reichstages werden folgen.

Auch die Großindustrie hat schon längst für das Wohnbedürfniß ihrer Arbeiter Vieles geleistet. Eine isolirte Unternehmung ist gezwungen, ihre Arbeiter in der Nähe anzusiedeln. Manche andere Unternehmer haben ohne solche Nöthigung gebaut, aber nur das Nothdürftigste gegeben und ziehen aus ihren Arbeiterwohnungen einen

* Den Vertrag des Reichsamtes des Innern mit der Arbeiterbaugenossenschaft Ellerbek enthält die „Soziale Praxis" 1901 Nr. 50, 1273. In den Sicherheitsbedingungen für die Darlehen geht der Vertrag in einschränkender Weise über die Bedingungen der Landesversicherungsanstalten hinaus.

höheren als den landesüblichen Zins. Diesen gegenüber steht aber eine wachsende Zahl großindustrieller Unternehmungen, Privat- und Aktiengesellschaften, welche die Pflichten der Wohlfahrtspflege, die dem Großbesitz und Großbetrieb gegenüber seinen Untergebenen und Mitarbeitern obliegen, aus freien Stücken und ohne selbstisches Interesse ausüben, ihrem Personal gesunde und billige Wohnungen herstellen, den Grund und Boden oft umsonst oder zu mäßigem Preise geben, den Bau und die Verwaltung der Häuser unentgeltlich übernehmen und sich mit einer mäßigen Verzinsung des Anlagekapitals begnügen. Ein Vorteil entspringt der Unternehmung immerhin dadurch, daß sie nämlich einen festen Stamm solider und gutbehauster Arbeiter besitzt. Einige Firmen geben ihren Arbeitern die Möglichkeit, die Häuser zu erwerben, die meisten aber sehen darauf, daß die Häuser im Eigenthum der Fabrik bleiben, damit sie ihrem wirthschaftlichen und sittlichen Zweck erhalten bleiben und nicht in Spekulationshände übergehen. Wo die Häuser zu Eigenthum erworben werden können, behält sich für solche Fälle die Fabrik das Rückkaufsrecht vor. Vielfach ist mit der Fabrik eine Miethsparkasse vereinigt, in welche der Fabrikherr durch wöchentlichen Lohnabzug die Miethe einlegt. Der Zins, der ihm durch die Wochenzahlung erwächst, gestattet ihm, den Arbeitern eine billigere Miethe anzurechnen. Auch eine Miethreserve für den Fall der Krankheit läßt sich auf diese Weise ansammeln. Franz Brandts in M.-Gladbach verlangt in dem Miethvertrage, welchen er mit dem Arbeiter schließt, daß der Miether sich verpflichtet, das Haus nur für sich und seine engere Familie zu bewohnen, keine Kostgänger, unter welchem Vorwande es auch sei, aufzunehmen usw. Das Arbeiterhaus bleibt dadurch, was es sein soll, das Heim für die Familie. Ueberhaupt untersagen wohl alle Arbeitgeber das Kost- und Schlafgängerwesen in den Häusern. Das kann freilich auch zu Härten führen. Wenn z. B. die Kinder erwachsen sind und fortziehen, so können die Eltern ganz wohl einen Fremden aufnehmen und ihm auch die Kost geben, ohne daß Unzuträglichkeiten entstehen. In diesem Falle ist es dem humanen Ermessen der Fabrikleitung überlassen, eine Ausnahme zu gestatten. In manchen Fabriken war es üblich, wenn ein Arbeiter gestorben war, seine Wittwe vor die Wahl zu stellen, entweder einen Arbeiter der Fabrik zu heirathen oder Kostgänger aus der Fabrik zu nehmen, oder das Haus zu verlassen — eine Grausamkeit, die jetzt abgekommen sein dürfte. Allerdings baut die Fabrik die Häuser für ihre Arbeiter, aber sie

kann auch Ausnahmen gestatten, der Wittwe eine längere Frist zum Wegzug setzen oder, was noch besser ist, für solche Fälle einige kleinere Wohnungen erstellen.*)

Die Wohnungsfürsorge der Großindustrie hat sich seit Jahren immer umfangreicher gestaltet und schreitet stets weiter. Die Zuwendungen der großen Unternehmungen für Wohlfahrtszwecke ihrer Arbeiter wachsen ständig und unter ihnen befinden sich nicht geringe Gaben für das Wohnwesen. Eine Erhebung aus Anlaß der Pariser Weltausstellung von 1900 ergab, daß die großgewerblichen und industriellen Arbeitgeber in Deutschland bis 1. Okt. 1898 143,049 Wohnungen erbaut hatten.**) Lassen wir die Betriebe, die unter 5 Personen beschäftigen, beiseite, so haben wir in Deutschland rund 8 Millionen in der Industrie beschäftigte Arbeiter, was rund 18 Arbeiterwohnungen auf 1000 Arbeiter gibt, also fast den 55. Theil. Diese Verhältnißziffer geht in manchen Theilen des Reiches noch höher. Sie beträgt im Regierungsbezirk Oppeln 106, Arnsberg 60, Lothringen 57, Trier 50, Oberpfalz (Bayern) 47, Osnabrück, Hannover, Aurich, Stade 40, Düsseldorf 36. Auch auf diesem Gebiet zeigt sich derselbe Zug, der durch das ganze Wohnwesen in Deutschland geht, daß es nämlich nach

*) Einen guten Ueberblick über das, was bis 1888 von Arbeitgebern in Deutschland auf diesem Gebiete geschehen war, gibt Trüdinger, „Die Arbeiterwohnungsfrage" in den „Staatswissenschaftlichen Studien" von Elster, Jena 1888, 2, 5, S. 118—138. Eine Zusammenstellung dessen, was überhaupt an Fürsorge für die arbeitenden Classen durch Privatunternehmungen in Deutschland bis 1889 geschehen war, enthält das Buch „Musterstätten persönlicher Fürsorge von Arbeitgebern für ihre Geschäftsangehörigen" von Post und Albrecht, 1889. In zwei Bänden mit zahlreichen Abbildungen berichtet das Werk über die Musterstätten für Säuglinge, Kinder, Wöchnerinnen, Schulkinder, über Kinderheime, Kindergärten, Schulen für Arbeitsunterricht, Fabrikheime für Mädchen, Herbergen für junge Burschen; über Fürsorge für die geistige Entwicklung, für Erlernung der Haushaltung, Handarbeitsunterricht, Fortbildungsschulen, Sparkassen, Bibliotheken, körperliche Uebungen, Musikpflege, Gewinnbetheiligung, Erholungs- und Unterstützungswesen, Badeanstalten, Consumvereine, Arbeiterausschüsse, Arbeitsordnung usw., stets mit Angabe der Fabriken und ihrer Einrichtungen. Es ist ein großartiges Bild, das sich aber auf die Großbetriebe beschränkt. Am häufigsten citirt wird die Fabrik von Franz Brandts in M.-Gladbach, Vorstand des Volksvereins für das katholische Deutschland, nämlich 65 Mal. Die Arbeiterwohnungsfrage wird behandelt im 2. Band S. 95—112, 215—338 mit Grundsätzen für Bau und Einrichtung von Arbeiterwohnungen, Schlafhäusern usw. — Die neueren Verhältnisse sind berücksichtigt in der Zusammenfassung von Albrecht „Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber usw." in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1901 Band 96, S. 11 bis 21.

**) Schriften des Vereins für Sozialpolitik 1901, Band 96, S. 3.

Osten hin schlechter wird. (S. ob. S. 10.) Am meisten in der Wohnungsfürsorge für ihre Arbeiter hat die Großindustrie Oberschlesiens, dann West- und Süddeutschland gethan, verhältnißmäßig am wenigsten ist im Königreich Sachsen geschehen. Im allgemeinen können die gewerblichen Unternehmungen allerdings nicht verpflichtet werden, ihre Angestellten und Arbeiter mit Wohnungen zu versorgen; denn die Wohnung ist an sich in der Löhnung inbegriffen. Für die Großbetriebe mit ihren hohen Verdiensten ist die Errichtung von Arbeiterwohnungen allerdings innerhalb gewisser Grenzen eine sittliche Pflicht, selbstverständlich gegen Bezahlung der Miethen. Eine gesetzliche Verpflichtung, Arbeiterwohnungen zu errichten, könnte man aber ganz wohl jenen Großbetrieben oder Aktiengesellschaften auferlegen, deren Erzeugnisse einen höheren Zollschutz genießen. Hier könnte das Gesetz bestimmen, daß ein gewisser Betrag des Reingewinns, sofern dieser den landesüblichen Zins überschreitet, zur Versorgung der Arbeiter in Krankheit, Alter und auch mit Wohnungen verwendet werden müsse. Der Zollschutz ist ja an sich nicht den Fabrikanten und Kapitalisten, sondern der Industrie als solcher und damit auch den Arbeitern gewährt. Eine derartige gesetzliche Vorschrift ist kein Eingriff in das Privateigenthum, denn die Industrie, die Zollschutz genießt, schöpft ihren Hauptverdienst mittels der Gesetzgebung des Staates auf Kosten der Allgemeinheit der Konsumenten. Daß die Großindustrie zum Bau von Arbeiterwohnungen öffentliche Gelder in größerem Umfange erhält, halten wir nicht für passend. In Deutschland werden nur wenige Fälle dieser Art sein, die Firma Krupp in Berndorf in Niederösterreich erhielt große Summen von der öffentlichen Versicherung zu diesem Zwecke. Sozialpolitisch ist es besser, die Gelder den Bau-Organisationen der Wohnungsbedürftigen direkt zu geben.

Die Errichtung von Arbeiterwohnungen durch die Arbeitgeber kann immerhin nur einem kleinen Theil der Arbeiterschaft dienen. Selbst die kapitalkräftigsten Riesenbetriebe werden nicht für alle ihre Arbeiter sorgen, sondern nur für einen dauernden Stamm derselben. Aber selbst von diesen Arbeitern trägt ein großer Theil Bedenken, sich in solcher Weise abhängig zu machen und viele wollen sich überhaupt nicht an eine feste Wohnung binden. Theilweise sind sie eifersüchtig auf ihre Freizügigkeit, andere wollen nicht Gefahr laufen, beim Wechsel des Arbeitgebers auch die Wohnung wechseln zu müssen oder sie wollen nicht, was auch versucht wird, der politischen Ansicht des Arbeitgebers

und Wohnungsherrn dienstbar gemacht werden. Daher ziehen mitunter selbst die bessern Arbeiter eine schlechte und theuere Privat-Wohnung der Fabrikwohnung vor. In sehr vielen Fabriken herrscht die Bestimmung, daß das Wohnverhältniß zugleich mit dem Arbeitsverhältniß sich auflöst, so daß der Arbeiter bei Ablauf der Kündigungsfrist seines Arbeitsvertrages auch die Wohnung räumen muß. Manche Industrielle haben für solche Fälle eine längere Kündigungsfrist, am längsten wohl Schuckert in Nürnberg, 6 Monate. Es ist möglich, daß bei größerer Entwicklung der Baugenossenschaften die jetzigen Arbeiterhäuser des Großbetriebes theilweise in das Eigenthum besonderer Genossenschaften übergehen.

Der Wohnungsbau durch die Gemeinden. Wenn es auch im Allgemeinen ebenso wenig Sache der Gemeinden wie des Staates ist, das Wohnungsbedürfniß der Gemeinde- oder Staatsgenossen als solcher zu befriedigen, so kann doch eine direkte Wohnungsfürsorge der Gemeinden nicht ausgeschlossen werden. In der Regel wird sie als Arbeitgeberin auftreten und wenigstens für einen Theil ihrer Beamten und Bediensteten Wohnungen erstellen. Um eine allzugroße Abhängigkeit der Bewohner solcher städtischen Häuser von der Gemeindeverwaltung hintanzuhalten, sollten die Dienst- und Miethverträge die Bestimmung enthalten, daß die Kündigung der Stellung nicht die sofortige Räumung der Wohnung zur Folge hat, sondern daß auch hier die allgemeine Kündigungsfrist gilt.

Die Mittel zum Bau nehmen die Gemeinden vielfach von ihren Sparkassen. Als Gemeinden, welche für einen Theil ihrer Angestellten und Beamten in dieser Weise gesorgt haben, nennen wir z. B. Straßburg E., Cassel, Darmstadt, Heidelberg, Carlsruhe, Mannheim, Nürnberg, Ulm, Dresden, Göttingen, Genf, Bern, Neuenburg und besonders Frankfurt M., das hierin bisher wohl am meisten gethan hat. Häufig wurden alte, schlechte Häuser niedergerissen und an ihrer Stelle neue gesunde erbaut. Mehrere Gemeinden haben nach dem Vorbilde englischer Städte und theilweise in derselben Absicht wie diese (S. oben S. 246, 137) nicht als Arbeitgeber, sondern für die Allgemeinheit Wohnungen für Minderbemittelte errichtet. Manche bauen Häuser zum Verkaufe, andere nur zum Vermiethen. In den letzten Jahren hat die Stadt Düsseldorf neben Unterstützung eines gemeinnützigen Bauvereins eine Million Mark aufgewendet, um etwa 150 kleinere Wohnungen von je 2, 3 und 4 Zimmern zu erbauen und zu

vermiethen. Besitzerin einer größeren Anzahl Eigenwohnungen zur freien Vermiethung ist auch die Stadt Freiburg i. Br. In den 60er Jahren des 19. Jahrhunderts baute sie Wohnungen und ließ dieselben allmälig in Privatbesitz der Miether übergehen. Die Folge war, wie in Mülhausen und anderen Städten, daß nach mehrfachem Besitzwechsel die Häuser nicht mehr Eigenthum der Minderbemittelten waren, sondern Fabrikbesitzern gehörten oder Privatleuten als Kapitalanlage dienten. Dann bildete sich 1872 die Gemeinnützige Baugesellschaft, die mit Hilfe städtischer Gelder 150 Wohnungen erstellte. Die Ergebnisse waren nicht unbefriedigend, doch ist die Stadt seit 1885 nun zum reinen Regiesystem übergegangen, baut die Häuser selbst und behält sie in Eigenthum. Die Wohnungen haben drei Zimmer mit Küche, Keller und Speicher, sowie Anrecht an Waschküche und Badezimmer. Die Miether sind durchweg gewerbliche Arbeiter und kleine Bedienstete, Taglöhner, Wittwen usw. Der Monatspreis — 30 bis 35 Mark — umfaßt 5 pCt. des Anlagekapitals und $3^1/_2$ pCt. Verzinsung desselben. In Freiburg wurden viele Miethäuser auch von der Bürgerlichen Beurbarungsgesellschaft errichtet, einer wohl einzig dastehenden alten freien Organisation für Wohlfahrtspflege.*) Das Beispiel der Gemeinden Freiburg und

*) Nachdem Freiburg 1748 aus der französischen Herrschaft wieder an Deutschland und Habsburg zurückgekehrt war, beschloß die Regierung in Wien, die durch den Krieg zerstörten Festungswerke nicht wieder aufzubauen und die Gelände an die früheren Eigenthümer zurückzugeben. Das meiste Gelände fiel an die Stadt. Diese besaß ohnedies schon 12000 Morgen Allmendgüter, meist magere, sumpfige oder öde Flächen, die nur als Hutweiden benutzt wurden. Der Bürgerschaft, die sich auszudehnen trachtete, fehlte der Verdienst und die Möglichkeit der Ansiedlung. Sie verlangte, daß diese städtischen Gründe beurbart würden, und zwar in genossenschaftlicher Weise, nach dem Muster der bestehenden Bewässerungs-(Runz-)Genossenschaft. Der Stadtrath aber wollte nicht. Er bestand aus dem Bürgermeister und sechs juristischen Räthen. Ihr Widerstand stützte sich offenbar auf die Interessen der Großgrundbesitzer, die, wie das auch anderswo vorkam, von der Beurbarung großer Flächen ein Sinken des Preises der Feldfrüchte und ein Steigen der Arbeitslöhne befürchteten. Die Bürgerschaft drängte, und auf strenge Weisung von Wien hin gab der Rath endlich nach, so daß 1790 eine Genossenschaft gebildet wurde. Behufs näherer Verabredung wurden die 36 Zunftmeister von dem Stadtrath beigezogen. Die Theilung geschah nach den 12 Zünften durch das Loos; aber jede Zunft gab ihren Antheil nicht in natura hinaus nach der Zahl der zu ihr gehörigen Bürger und Bürgerswittwen, sondern sie verpachtete ihn stückweise durch Versteigerung und vertheilte den Erlös auf die Köpfe der Zunftgenossen. Die Verwaltung geschah gemeinsam durch die 36 Zunftmeister. So bildete sich die bürgerliche Beurbarungsgesellschaft. Wiesen und Felder wurden angelegt, Geldvorschüsse dazu an die Bürger vertheilt, auch andere Grundstücke dazu

Düsseldorf ist bisher nur vereinzelt nachgeahmt worden, da man mit den gemeindlichen Regie-Wohnungen auch vielfach ungünstige Erfahrungen gemacht hat (S. oben S. 245). Wo übrigens bei großer Wohnungsnoth private und gemeinnützige Bauthätigkeit nicht nachkommen, wird man immer auf die Gemeinde zurückgreifen müssen.

Die Stadt Bern hat in Folge großer Wohnungsnoth von 1890 bis 1900 288 Kleinwohnungen in Regie gebaut und stets sofort vermiethet. Die Miethpreise schwanken zwischen 216 und 300 Fr. Mit jedem Miether wird ein schriftlicher Vertrag geschlossen. Freiwilliger Wechsel ist sehr selten, erzwungener häufiger in Folge Widerstands der Miether gegen die Vorschriften. Untermiethe kann erlaubt werden, ist aber schwer zu controlliren, obwohl ein eigener Quartieraufseher bestellt ist. Versicherung des Mobiliars gegen Feuer ist erwünscht, aber nicht Bedingung Die Häuser sind mit kleinen Gärten versehen. Der em der 288 Wohnungen mit insgesammt 961 Wohnräumen kostet ohne Küche 2,91 Fr. Miethzins, in den Privatwohnungen der unteren sozialen Schicht 4,14 Fr. Dabei tragen die Wohnungen der Stadt nach Abzug der Unkosten und etwa 1 pCt. Amortisation noch eine Verzinsung von 3,9 pCt. Ueber die Reinlichkeit in den Wohnungen wird, soweit die Organe der Behörde durch Besuche dieses thun können, ein wachsames Auge gehalten, allein der Einfluß ist immer beschränkt. Mangel an Verständniß, Gleichgiltigkeit und die

gekauft und zur Kultur ausgeliehen. Das Verlangen, die Güter zu vertheilen, trat wiederholt auf, wurde aber regelmäßig abgewiesen. Im Jahre 1836 ging das Vermögen der Genossenschaft an die Gemeinde über. Es wird aber getrennt verwaltet, nicht zur Bestreitung der laufenden Gemeindebedürfnisse verwendet, sondern durch eine besondere Beurbarungsgesellschafts-Commission für gemeinnützige Zwecke verwaltet. Der Beurbarungsbesitz beträgt gegenwärtig 7000 Joch, mit einem Gesammtwerthe von rund $^1/_2$ Million Mark. Aus den Erträgnissen wurde die Bürgerschaft schon um viele Tausende entlastet. Unter anderem wurde ein Theater, eine Kaserne und eine Festhalle gebaut, deren Kosten sonst von der Bürgerschaft hätten aufgebracht werden müssen. Wenn die Güter vertheilt worden wären, so hätten die Armen ihre kleinen Loose sehr bald doch durch Verkauf an die Reichen verloren und diese hätten allmälig fast den ganzen Besitz an sich gezogen. — Die Beurbarungsgesellschaft hat theils für sich, theils gemeinsam mit der Stadt auch Bauplätze erworben und Häuser für die Minderbemittelten gebaut. Trotz billiger Miethpreise werden dabei Zins und Amortisation erreicht. Auch die Stadt Freiburg hat von 1886—1898 drei Gruppen solcher Häuser errichtet. Die Gelder hiezu wurden meist von der städtischen Sparkasse entliehen. Die Gesammtzahl der städtischen und Beurbarungshäuser betrug im Jahre 1898 552, d. h. auf je 100 Einwohner und auf je 19 Haushaltungen kam eine solche Wohnung.

Macht der Verhältnisse bilden Schwierigkeiten, die das Bemühen, einen fördernden Einfluß bezüglich der Pflege von Ordnung und Reinlichkeit zu üben, oft erfolglos machen. Hinsichtlich der allgemeinen Ruhe und Ordnung im Quartier hat sich gezeigt, daß es besser wäre, wenn solche Quartiere nicht zu groß gehalten würden. Es scheint von Vortheil zu sein, eine Ansammlung gleichartiger Elemente zu vermeiden und die Wohnungen mehr auf verschiedene Stadtviertel zu vertheilen. Es zeigt sich, daß mit dem Bau allein noch nicht alles gethan ist. Fast ebenso wichtig ist es, darüber zu wachen, daß die Gemeindewohnungen nicht doch überfüllt werden, und auf ihre Insassen nach Kräften erzieherisch zu wirken.*)

Oeffentliche Logierhäuser. Besonders eignen sich die Gemeinden zur Errichtung öffentlicher Logierhäuser, Arbeiterheime u. s. w. In diesen Häusern sollen ledige Personen zunächst des Arbeiterstandes passende, gesundheitlich und sittlich unbedenkliche Unterkunft zu billigen Preisen finden. Baugenossenschaften werden kaum solche Häuser gründen, der ledige Arbeiter ist schwer zu Baugenossenschaften zu bringen, das Interesse dafür kommt erst mit der Verheirathung, gleichzeitig aber hört sein Interesse am Logierhause auf. Auch braucht man zur Gründung, Einrichtung, Möblirung und zum Betriebe eines solchen große Kapitalien. In kapitalistischen Händen aber werden diese Häuser leicht wirthschaftlich oder sittlich ihren Zweck nicht erfüllen oder ihn ganz zurücktreten lassen. Daher ist die Gemeinde die beste Person zum Bau und Betrieb der Logierhäuser. England ist uns auch hier voraus. (S. oben S. 138.) Dort war das öffentliche Logierhaus früher die Zuflucht der Aermsten der Armen, der wirthschaftlich und sittlich Tiefststehenden, oft auch der Vagabunden, Arbeitslosen und des Gesindels. Seit die Gemeinden hier eingriffen, ist die Scheu der besseren Arbeiter vor den Logierhäusern verschwunden, soferne diese zeitgemäß eingerichtet sind. Der ledige Arbeiter findet dort Abends stets sofort ein warmes und helles Zimmer, ein gutes Bett und meist auch eine gute und billige Kost. Nach Wunsch kann er allein sein oder geselligen Anschluß finden, Unterhaltung, Lektüre, Spiele u. s. w., dazu sichere Aufbewahrung seiner Habseligkeiten, was in den gewöhnlichen Herbergen nicht immer der Fall ist — und das alles zu mäßigen Preisen, die vor allem nach seinem Einkommen zugeschnitten sind. Werden diese Häuser zweckmäßig eingerichtet und gut verwaltet, so

*) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1901, Bd. 97, S. 65.

werfen sie, zumal beim Großbetrieb (S. o. S. 140) der Stadtkasse auch eine mäßige Rente und Tilgungsquote ab. Die Logierhäuser in großen Städten können nicht nur für die Arbeiter, sondern auch für Ledige anderer Stände errichtet werden. Die Nothwendigkeit einer guten Hausordnung läßt sich mit der Bewegungsfreiheit ganz wohl vereinigen. Das Vorgehen gegen das Schlafstellenwesen bringt vielfach wieder andere Nachtheile, wenn es nicht ergänzt wird durch Sorge für Logierhäuser, in welchen die besseren Elemente der dort Verdrängten Unterkunft finden können. In dem Maße, als hiedurch die Begleiterscheinungen des Schlafgängerwesens, Rohheit, Trunksucht, Liederlichkeit, Verführungen und überhaupt die sittlichen und gesundheitlichen Ansteckungsherde zurücktreten, in dem gleichen Maße lohnt sich dieses Vorgehen der Gemeinde auch wirthschaftlich und finanziell, indem manche Quelle der Unterstützungsbedürftigkeit verstopft wird.

Ist eine Gemeinde nicht in der Lage, ein solch öffentliches Logierhaus zu schaffen, so kann sie diese Aufgabe durch einen Verein lösen lassen und diesen durch Stellung des Geländes und sonst finanziell unterstützen. So hat in Stuttgart der Verein für das Wohl der arbeitenden Classen 1890 ein solches Logierhaus, das über 200 Personen faßt, für männliche Personen eingerichtet. Im Kleinen bilden die katholischen Gesellenhäuser, die protestantischen Hospize u. s. w. bereits öffentliche Logierhäuser für ihre Mitglieder, auch die charitative Vereinsthätigkeit hat in Deutschland bereits manches auf diesem Gebiete geleistet, aber das alles verschwindet gegenüber dem Bedürfniß der Großstädte. Besonders nothwendig aber sind derartige Häuser für die alleinstehenden minderbemittelten Mädchen.

Stiftungen für Arbeiterwohnungen oder für öffentliche Logierhäuser und für die Zwecke des Kleinwohnungsbaues sind bisher nur selten gemacht worden und reichen Menschenfreunden winkt hier noch ein schönes Feld. Gewiß läßt sich auch ein Weg finden, um die katholische Sitte, sich und seiner Familie ein kirchliches Jahresgedächtniß zu stiften, mit einer solchen Handlung dauernder Wohlthätigkeit zu verbinden.

Der gemeinnützige Wohnungsbau.

Als gemeinnützig bezeichnen wir jenen Wohnungbau, der nicht aus privater Erwerbsabsicht, aus Spekulation oder zur bloßen Kapitalanlage geschieht, sondern aus der sozialen Absicht heraus, den Minderbemittelten als solchen preiswürdige, gesunde und sittlich unbedenkliche Wohnungen zu schaffen. Der private Wohnungsbau ist meist ein Gewerbe, der gemeinnützige ist Selbstzweck. Der erstere steht auf dem Boden einer wirthschaftlichen Unternehmung und der Spekulation, der letztere fußt auf vorwiegend sozialpolitischer Grundlage. Der gemeinnützige Wohnungsbau kann auch von Privaten oder von Bauunternehmern geschehen, immer aber muß jene soziale Absicht mit ihm verbunden sein. Um diesen gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern, müssen die öffentlichen Einrichtungen und die Selbsthilfe der Wohner zusammenwirken. Da Staat, Gemeinde und Arbeitgeber unmöglich für die ganze Klasse der Minderbemittelten sorgen können, so ist dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Lösung der Wohnungsfrage eine große Zukunft beschieden. Dieser Wohnungsbau muß aber prämiirt und dadurch angeregt werden. Das „freie Spiel der Kräfte" hat sich unfähig gezeigt, die Wohnungsfrage zu lösen und alle Vorschläge in Deutschland und anderen Ländern laufen daher darauf hinaus, den Kleinwohnungsbau durch besondere Vergünstigungen anzuregen, weil er sonst nicht den Bedürfnissen nachkommen kann. Staat und Gemeinde sollen ihre Unterstützungen an den Begriff der Gemeinnützigkeit binden. Dieser Begriff schließt zunächst den Wohnungsbau durch die größeren Arbeitgeber aus. Ferner enthält er in sich Beschränkungen in der Höhe der Baukosten, in der Größe der Wohnungen (nicht der Häuser), in der Unterhaltung und dauernden Benützung der Wohnungen. Baugesellschaften, welche die Eigenschaft der Gemeinnützigkeit beanspruchen, müssen ihren Gewinn in bestimmten mäßigen Grenzen halten, die durch die Höhe des natürlichen Zinsfußes gegeben sind. Das preußische Stempelgesetz knüpft die Vergünstigungen für die Baugenossenschaften ausdrücklich an diesen Punkt. Weiter müssen sich solche Unternehmungen auf den

Bau von Kleinwohnungen beschränken: Wohnungen mit höchstens 3—4 Zimmern, selbstverständlich mit den Nebenräumen dazu, Küche, Keller, Speicher, Waschküche, Abort, alles, wenn auch bescheiden, so doch den Ansprüchen der Gesundheit und Sittlichkeit und den Vorschriften der amtlichen Wohnungspflege entsprechend. Eine weitere Bedingung ist möglichste Einschränkung der Baukosten (höchstens etwa 6000 Mark auf die Wohnung) damit die Miethe der Leistungsfähigkeit des Miethers entspricht. Die Wohnung muß ferner in gutem Bauzustand erhalten, das Kleinhaus darf nicht vergrößert werden und dadurch den Charakter der Kleinwohnung verlieren, es darf überhaupt seinem Zwecke nicht entfremdet werden und auch nicht in spekulative Hände übergehen. Diese Bedingungen müssen alle durch *Eintragung in das Grundbuch* einen dinglichen Charakter erhalten. Verliert das Haus später den Charakter der Gemeinnützigkeit, so geht es der Erleichterungen verlustig, die *Prämien müssen zurückgezahlt*, die erlassenen Straßenkosten nachgeleistet und der geldgebenden Quelle der Unterschied zwischen dem normalen und ermäßigten Zinsfuß vergütet werden. Unter solchen Voraussetzungen kann der Kleinwohnungsbau auf Grund des Gesetzes als *gemeinnützig erklärt werden* und das Recht erhalten, gewisse Unterstützungen von Staat und Gemeinde zu begehren. Diese Vergünstigungen bestehen *vor allem in der Zuweisung von billigem Gelände und Baugeld, gänzlichem oder theilweisem Erlaß der Straßenkosten, der Kanalgebühren u. s. w., Ermäßigung der Steuern, Abstufung der baupolizeilichen Vorschriften nach der Größe und dem Charakter der Häuser*. Die Gefahr, daß durch solche Ermäßigungen die Geländepreise steigen, weil in Folge dieser Erleichterungen die Rente der Wohnungen höher werden kann, ist gering und tritt der Nothwendigkeit des gemeinnützigen Wohnungsbaues gegenüber zurück. Durch Erschließung möglichst vieler Gelände in der Umgebung der Städte mit Bauhindernissen zu Gunsten des Kleinwohnungsbaues läßt sich diese Gefahr aber auch leicht bekämpfen. Man wird überhaupt in den Begünstigungen nur so weit gehen, als es dem Zwecke entspricht.

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues durch besondere Vergünstigungen hat insoferne auch eine *allgemein-wirthschaftliche* Berechtigung, als sehr viele Arbeiter wegen niedrigen Verdienstes sonst niemals in die Lage kämen, eine gesunde und menschenwürdige Wohnung zu erhalten. Daher sagt *Liebrecht*: nach meinen Erfahrungen kann eine Arbeiterbaugenossenschaft, wenn sie zu ortsüblichen

Miethpreisen gesunde und ausreichend große Familienwohnungen bauen will, für ihre Baudarlehen nicht mehr geben als 3—3¼ pCt. Zinsen und zwar, weil der Durchschnittslohn der Arbeiter ihnen nur eine solche Wohnungsmiethe erlaubt, welche nach Abzug der Unterhaltungs- und Verwaltungskosten, der öffentlichen Abgaben und 1 pCt. Amortisation höchstens jene Zinshöhe übrig läßt.*) In der That hat die Erfahrung gezeigt, daß sich billige Arbeiterwohnungen ohne Mitwirkung von Staat und Gemeinde durch gesetzgeberische Erleichterungen, durch billigen Baugrund, billiges Baukapital u. s. w. in größerem Umfange nicht herstellen lassen, daß also der so nothwendige Aufschwung des gemeinnützigen Wohnungsbaues solcher Unterstützungen bedarf. Daher sagt Brandts:

„Ganz gewiß könnte die gemeinnützige Bauthätigkeit genau dieselben Zinsen zahlen, wie die allgemeine Bauthätigkeit, denn der kleine Zinsgewinn wird meist durch die üblichen Amortisationsquoten mehr wie wett gemacht. Aber der kleine Zinsgewinn regt eben an und bringt allmälich große Reserven hervor, die aber wieder dem gemeinnützigen Wohnungsbau zufließen, da sie ja nicht unter die Mitglieder vertheilt werden dürfen. Würden z. B. die gemeinnützigen Bauvereine der Rheinprovinz heute liquidiren, ihre Häuser und Grundstücke verkaufen, ein ganz bedeutender Gewinn würde herauskommen. Aber der Gewinn soll eben nicht vertheilt, sondern dem gemeinnützigen Wohnungsbau dauernd erhalten werden und so einen stiftungsartigen Charakter erhalten. Es werden durch den gemeinnützigen Wohnungsbau stabile Verhältnisse geschaffen und für dasselbe Geld kann erheblich mehr geliefert werden. Darin liegt wieder für die Arbeiter selbst der Anreiz, den gemeinnützigen Bauvereinen beizutreten. Dazu kommt, daß die allgemeine Bauthätigkeit in der Ausnutzung der Räume keinerlei Beschränkung, als höchstens derjenigen, welche die hier und da erst allmälig einsetzende Wohnungsinspektion verlangt, unterliegt, im übrigen aber soviele Familien und Bewohner in das Haus nimmt, wie es eben geht, um recht viel Miethe herauszuschlagen, daß dagegen die gemeinnützige Bauthätigkeit gerade der Ueberfüllung entgegenarbeitet. Sie könnte also durch Beiseitesetzung dieser Grundsätze leicht mehr Einnahme machen. Aus all diesen Gründen ist ersichtlich, daß die gemeinnützige Bauthätigkeit finanziell ebenso arbeiten könnte, wie die allgemeine Bauthätigkeit. Aber gerade das soll und will sie nicht, sie will und soll mehr leisten. Dazu kommt, daß die gemeinnützigen Bauvereine und insbesondere diejenigen, in welchen Arbeitgeber, Arbeiter und Behörden gemeinsam arbeiten und verwalten, ganz erheblich zur Ausgleichung sozialer Gegensätze und zur sozialen Annäherung beitragen. Endlich bahnt die Wohnungsvermehrung durch die gemeinnützige Bauthätigkeit die wirksame Durchführung der Wohnungspolizei an. Die letztere kann nicht durchgeführt werden, wenn nicht für die aus den baulich schlechten oder überfüllten Wohnungen ausgewiesenen Familien neue Wohnungen erstehen.

Was als zu erstrebendes Ziel jeder Wohnungsreform hingestellt wird: Ausschluß der ungesunden Boden- und Preisspekulation und des vertheuernden Zwischenhandels, Trennung des eigentlichen Baugewerbes von der Bauspekulation, Befreiung

*) Liebrecht, „Reichshilfe für Errichtung kleiner Wohnungen", 1900, S. 14.

des Bauunternehmers von der ungesunden Spekulation, Ueberführung und Belassung des Hausbesitzes in der Hand der Konsumenten: das leistet heute schon die gemeinnützige Bauthätigkeit, indem sie die von ihr erstellten Miethhäuser in dauerndem Eigenthum behält, dieselben also aus dem Spekulationsmarkt nimmt, und indem sie die kleinen Eigenthumshäuser mit den dinglichen, verkehrserschwerenden Beschränkungen in Bau, Benützung und Veräußerung belastet. Die gemeinnützige Bauthätigkeit schafft dauernde, leistungsfähige, nicht spekulirende Hauseigenthümer, sie schafft die erforderliche Organisation des Geldes und der Konsumenten, sie führt die etwa ihr zufließenden Subventionen wirklich den Konsumenten und nicht der Speculation zu.*)

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues durch öffentliche Mittel hat stets mit Vorsicht zu geschehen. Die Hilfe, welche Staat und Gemeinde leisten, soll nicht eine Unterstützung eines Theils der Wohnungsbedürftigen auf Kosten der Gesammtheit sein. Geht man hier zu weit, so könnten durch billige Wohnungen z. B. leicht die Arbeitslöhne sinken. Die Rechtfertigung einer öffentlichen Hilfe liegt in den allgemein sittlichen, wirthschaftlichen und Wohlfahrtszwecken, zu denen auch die Erwägung gehören kann, daß der Arbeiter, der billig wohnt, mehr gewerbliche, industrielle und landwirthschaftliche Erzeugnisse consumirt, und daß der Arbeiter, der besser wohnt, gesunder, solider und kräftiger ist, also mehr producirt und somit die Concurrenzfähigkeit seines Landes auf dem Weltmarkte erhöht. Auch für die allgemeine und nothwendige Reform des Kleinwohnungswesens hat der gemeinnützige Wohnungsbau eine große Bedeutung.

Die öffentliche Förderung ist in gleicher Weise auch dem privaten Kleinwohnungsbau zu gewähren. Denn selbst beim besten Willen können Arbeitgeber, Baugenossenschaften und Gemeinden unmöglich die Frage allein lösen. Von den Arbeitgebern werden überhaupt nur die größeren eingreifen können, das Gedeihen der Baugenossenschaften hängt sehr von der Gunst der Umstände, besonders von der Tüchtigkeit der Leitung ab. Die Mitwirkung der Privatunternehmung darf daher nicht nur nicht ausgeschaltet, sondern muß angeregt werden. Immer aber ist es von Wichtigkeit, daß durch die Hilfe, welche Staat und Gemeinde leisten, die wirthschaftlichen Grundlagen jedes Unternehmens nicht verrückt werden, sonst ist eine dauernd bessernde Einwirkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf die allgemeinen Verhältnisse nicht möglich. Je mehr er sich aber ausdehnt und einen je größeren Umfang er gewinnt im Verhältniß zu den gesammten Wohnungen einer Stadt, desto eher wird er auf die Gesundung des ganzen Wohn- und Bauwesens heilsam einwirken.

*) Brandts in den Schriften des Vereins f. Sozialpolitik, 1901, Bd. 96, S. 106, 107.

Der gemeinnützige Wohnungsbau durch Gesellschaften, Genossenschaften und Stiftungen.

Entwicklung des Genossenschaftswesens. Der Klein-Wohnungsbau wurde anfangs fast nur durch Gesellschaften, meist Aktiengesellschaften betrieben. Manche derselben waren gemeinnützig, beschränkten ihren Reingewinn satzungsgemäß auf etwa 4 Prozent und verwendeten den Rest zu gemeinnützigen Zwecken. Der soziale Drang des Jahres 1848 hat mehrere derartige Gesellschaften zu Tage gebracht, so die gemeinnützige Baugesellschaft zu Berlin, wohl die älteste Vereinigung dieser Art. Bei manchen Baugesellschaften war aber der gemeinnützige Zweck Vorwand zur Spekulation, ja selbst zur Ausbeutung des Wohnungsbedürfnisses. Allmälich bildeten sich auch Baugenossenschaften, aber sie fanden noch keinen günstigen Boden. Die Wohnungsfrage kam zwar etwas in Fluß, als der preußische „Centralverein für das Wohl der arbeitenden Classen" und die ständige Deputation des Congresses deutscher Volkswirthe sich 1865 zur Herausgabe von Schriften über diese Frage vereinigten. Man stritt damals viel darüber, ob Genossenschaften oder Aktiengesellschaften den Wohnungsbau in die Hand nehmen sollten. Die Sache selbst kam aber schon deswegen nicht vorwärts, weil die herrschende wirthschaftspolitische Auffassung dem freien Spiel der Kräfte huldigte. Wohl bildeten sich sich Baugenossenschaften, aber die Kleinheit ihrer Zahl wurde noch übertroffen durch die Dürftigkeit ihrer Erfolge. Einige dieser Genossenschaften vermittelten Beamten und Geschäftsleuten Hauseigenthum, die Zahl der Arbeiterbaugenossenschaften stieg wohl bis z. J. 1877 auf 50, sank dann aber wieder auf 28 und alle zusammen hatten bis z. J. 1888 nur 110 Häuser errichtet. Ganz besonders erschwert wurde die Bildung solcher Genossenschaften durch das Genossenschaftsgesetz vom 4. Juli 1868.

Ein Haupthinderniß gesunder Fortbildung dieses Gesetzes waren Schultze-Delitzsch und der manchesterliche Liberalismus durch ihr eigensinniges Festhalten an der Solidarhaft. Erst als in Folge Abfalls größerer Volksmassen der parlamentarische Einfluß dieser wirthschaftspolitischen Richtung zurückging, gelang es (Gesetz vom 1. Mai 1889), durch Reform des Genossenschaftsgesetzes die Theilhaft mit der Revisionspflicht einzuführen. Der genossenschaftliche Wohnungsbau birgt für die Gesellschafter manche Gefahren in sich. Durch schlechte Baupläne, schlechtes Material, lässige Verwaltung ꝛc. kann großer Schaden entstehen, und die besitzenden Classen wollen daher nicht mit ihrem ganzen Vermögen das Risiko für die nichtbesitzenden Genossen übernehmen. Wohl aber sind viele bereit, mit einer bestimmten übersehbaren Haftsumme sich an einem gemeinnützigen Werke zu betheiligen. Das Genossenschaftsgesetz von 1889 hat dies ermöglicht, aber der Aufschwung blieb noch aus. Die Sozialdemokratie hielt ihre Anhänger zurück mit dem Hinweis auf die grundsätzliche Stellung der Partei und wo sich Baugenossenschaften aus den besitzenden Classen bildeten, wiesen die Arbeiter die Benutzung der Häuser vielfach ab, so z. B. in Hanau. Der Bericht über das öffentliche Gesundheitswesen im Regierungsbezirke Kassel von 1892—1894 sagt hierüber Seite 195:

„Die Bemühungen der „gemeinnützigen Baugesellschaft" zur Beschaffung gesunder und billiger Arbeiterwohnungen fanden leider bei der Arbeiterbevölkerung nur wenig Beifall. In den vor einigen Jahren (in der Fallbachstraße) neuerbauten drei Häusern mit 10 Wohnungen standen mehrere wiederholt leer, obwohl sie sämmtlich allen sanitären Ansprüchen genügen, auch mit Gartenland versehen und viel billiger sind, als entsprechende Privatwohnungen. Als Ursachen der ablehnenden Haltung seitens der Arbeiter werden bezeichnet deren irrige Annahme, daß es sich um eine Armenunterstützung handele, gleichsam um eine Unterbringung im Armenhause."

Wenn auch sozialdemokratische Agitation mitunter viel hier mitgewirkt haben mag, so dürfte der Hauptgrund für diesen Vorgang doch darin liegen, daß der intelligente Arbeiter in berechtigtem Standesstolze bei der Sorge für sein Wohnwesen mitwirken will. Er will bei Bau und Einrichtung der Wohnung seine Wünsche äußern, bei Abfassung der Miethverträge mitwirken, womöglich selbst Bauherr sein, das Geschaffene als das Werk des Arbeiterstandes bezeichnen können und nicht einer, wenn auch verschleierten Wohlthätigkeit unterstehen. Daher ist die Genossenschaft sozialpolitisch weit werthvoller wie die Aktiengesellschaft. Zu solchen Baugenossenschaften aber besaß die Arbeiterschaft nicht die

Mittel und von Seite des Staates und der Gemeinden fehlte jede finanzielle, gesetzgeberische und sonstige Aufmunterung und Handreichung. Erst die Errichtung der öffentlichen Versicherungsanstalten hat den Aufschwung gebracht, weil jetzt erst dem gemeinnützigen Wohnungsbau wenigstens theilweise die nöthigen größeren Kapitalien zur Verfügung stehen. Nun wurde die Bewegung auch nach anderen Richtungen hin weitergetrieben. Gleichzeitig mit diesem Aufschwung verließen viele Genossenschaften das System der ausschließlichen Eigenhäuser und wandten sich vorwiegend dem Bau von Miethhäusern zu, in welchen der Miether bei regelmäßiger Zahlung der Miethe und Einhaltung der Hausordnung ein dauerndes Wohnrecht hat, ohne sich zu binden. Dieser Unterschied zeigt sich auch bei der Benennung der Genossenschaften. Jene, welche vorwiegend den Bau von Eigenhäusern betreiben, nennen sich vielfach Baugenossenschaften, die anderen aber meist Bau- und Sparvereine.*)

Beide Arten von Genossenschaften ruhen durchweg auf der Theilhaft. Der Geschäftsantheil jedes Genossen beträgt in der Regel 200 Mark, niedriger als diese Einlage darf nach § 125 des Gesetzes die Haftpflicht der einzelnen Genossen für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft gegenüber dieser und ihren Gläubigern nicht sein. Diese 200 Mark werden meist durch halbmonatliche Zahlung von 1 Mark entrichtet. Die zahlreichen Bauvereine der Rheinprovinz erheben vielfach 30 bis 50 Pfg. Wochenbeitrag auf den Geschäftsantheil. Ein Genossenschafter kann auch mehrere Antheile übernehmen, doch ist die Zahl dieser meist satzungsmäßig beschränkt, und jedenfalls wächst das Stimmrecht des Genossenschafters nicht im Verhältniß zur Zahl seiner Geschäftsantheile, weil sonst der genossenschaftliche Geist durch den kapitalistischen verdrängt würde. Die Genossenschaft verzinst die Guthaben, soweit sie eingezahlt sind, meist mit 3—4 pCt. und nimmt auch verzinsliche Spareinlagen an. Da nicht jeder Genossenschafter sofort eine Wohnung erhalten kann, so werden dieselben mit dem Fortschreiten der Bauten meist durch das Loos vergeben. Der Bau- und Sparverein zu Düsseldorf bestimmt:

„Zugelassen zur Bewerbung um eine Miethwohnung sind nur diejenigen Genossen, welche zur Zeit mindestens sechs Monate Mitglied der Genossenschaft sind und auf den Geschäftsantheil mindestens 20 Mark eingezahlt haben. Unter diesen Genossen entscheidet bei Vergebung der Wohnungen das Loos."

*) Eine Anleitung zur Gründung von Baugenossenschaften nebst Vorschlägen zur Kassen- und Rechnungsführung für Spar- und Bauvereine hat Oberrevisor Wollenweber in Hannover (Verlag von L. Ost daselbst) bearbeitet. Formulare für die Schuldverschreibungen der Genossenschaften gibt Brandts in den Schriften des Vereins für Socialpolitik, 1901, Band 96, S. 114 ff.

Die „Stiftung zur Erbauung billiger Wohnungen" in Leipzig läßt nach englischem Vorbilde den Miethzins ihrer zahlreichen Häuser durch freiwillige Obmänner im Ehrenamte einziehen und diese Obmänner haben auch zugleich die Innehaltung der Hausordnung zu überwachen. Der Jahresbericht für 1901 sagt: „Ohne dieses werkthätige Ehrgefühl, das durch den Corpsgeist der Kolonie verstärkt wird, wäre die Verwaltung unverhältnismäßig erschwert und vertheuert." Mit der Miethe kann auch ein kleiner Zuschlag erhoben werden, der als Miethsparkasse dient, so daß der Miether bei Arbeits- und sonstiger Verdienstlosigkeit eine Reserve für die Miethe hat. Zur Schlichtung von Streitigkeiten zwischen den Miethern und der Genossenschaft, zur Uebermittlung von Wünschen an die Vorstandschaft u. s. w. bestehen vielfach eigene Ausschüsse. Größere Arbeiter-Kolonien mit genossenschaftlichen Wohnungsanlagen werden mit besonderen Spielplätzen für Sommer und Winter ausgestattet, ferner mit Erholungsräumen, Volksgärten u. s. w. Die dauernde Instandhaltung und besonders ein geordnetes Zusammenwohnen der einzelnen Familien in einer genossenschaftlichen Arbeiterkolonie ist nur möglich durch eine strenge Haus- und Wohnungsordnung, die erzieherisch wirkt.

Besonders streng muß der gemeinnützige Wohnungsbau darauf sehen, daß die Häuser nicht überfüllt werden und überhaupt die Bedingungen eines gesunden Wohnens dauernd gewahrt bleiben. Die dauernde Innehaltung dieser Bedingungen, insbesondere das Verbot der Ueberfüllung ist leicht zu controlliren bei denjenigen Häusern, welche nicht in das Eigenthum der Arbeiter übergehen sondern dauernd Eigenthum der Gesellschaft, Genossenschaft 2c. bleiben. Um auch dem Verkaufshaus thunlichst lange seinen Charakter als sozial und hygienisch gut bewohntes Arbeiterhaus zu erhalten, haben sich in der Rheinprovinz bei der Uebertragung der Häuser an die Arbeiter drei Beschränkungen als zulässig und zweckmäßig herausgestellt, die auch allmälig Eingang finden. Es sind dies

1. bauliche Beschränkungen: Das kleine Haus darf, insbesondere bei zusammenhängenden Bauten desselben Vereins, ohne Genehmigung des Vereins nicht durch An- oder Aufbauten in seinem Zustand verändert werden.

2. Benutzungsbeschränkungen: Nur Arbeiterfamilien und nur eine bestimmte Anzahl darf das Haus bewohnen.

3. Veräußerungsbeschränkungen: Der Verein behält sich das Wiederkaufsrecht vor.

Diese 3 Beschränkungen müssen als dinglich im Grundbuch eingetragen werden und zwar am besten für immer wirksam.

Um zu verhindern, daß das Haus wieder in den freien Grundverkehr komme und dadurch der Spekulation anheimfalle, muß weiter die Bestimmung getroffen werden, daß die Häuser bei Auflösung der Baugenossenschaft in das Eigenthum der Gemeinde übergehen und auch das Rückkaufsrecht, das die Genossenschaft sich stets vorbehalten muß, dann der Gemeinde zufällt. Baut die Genossenschaft auf Gemeindeland, so soll die Gemeinde das Gelände nur pachtweise oder mit dem Heimfallrechte hergeben. Die bayerischen und preußischen Eisenbahnverwaltungen, sowie das Reich knüpfen ihre Baudarlehen an die Genossenschaften ebenfalls an Bedingungen, welche verbürgen, daß die Wohnungen dauernd ihrem Zwecke erhalten bleiben. (S. o. S. 251, 253, 256.) Im bayerischen Landtag wurde großer Werth auf diese Bedingungen gelegt. Vielfach wird die englische Einrichtung vorgeschlagen, daß der Grundbesitzer das Gelände auf 99 Jahre vermiethet, worauf Land und Gebäude an den Eigenthümer zurückfallen. Diese englische Einrichtung (lease) ist aber dem deutschen Rechte und auch dem deutschen bürgerlichen Gesetzbuch fremd, dagegen empfiehlt sich das Erbbaurecht.

Ueber die Errichtung von Baugenossenschaften sagt Liebrecht, Vorstand der Hannöver'schen Versicherungs-Anstalt: „Bei aller Anerkennung, die der gemeinnützigen Aktiengesellschaft zu zollen ist, muß doch daran festgehalten werden, daß alles, was für den Arbeiter geschieht, durch den Arbeiter geschehen muß. Jemehr der Arbeiter bei Lösung der Wohnungsfrage selbst Hand anlegen muß, desto besser ist es. Die Arbeiter-Baugenossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, welche dem Arbeiter bei begrenztem Risiko das größte Feld zur Bethätignng eigenen Schaffens liefert, hat sich daher auch als die zu bevorzugende Einrichtungsform erwiesen. In den Baugenossenschaften herrscht, soviel ich erfahren habe, fast durchgehends ein kameradschaftlicher Geist, ein uneigennütziges, auf das Wohl der Gesammtheit gerichtetes Streben. Ich fürchte jedoch, daß, wenn eine Genossenschaft nur aus Erwerbshausanwärtern besteht, der Zeitpunkt kommen wird, wo diejenigen, die zu Eigenthümern ihres Hauses geworden sind, von der Gesammtheit abbröckeln, und daß damit der Genossenschaft gerade die erfahrenen, solideren Elemente entzogen werden. Ich halte es daher für gut, wenn gemeinsame Einrichtungen in jeder Genossenschaft geschaffen werden, die dazu bestimmt sind, dauernd der Genossenschaft zu dienen, und aus diesem Grunde sehe ich es gern, wenn eine Erwerbshausgenossenschaft auch einige

Miethhäuser baut; wenn sie ferner Bedacht darauf nimmt, wozu ihr die Versicherungsanstalt behilflich ist, kleine Fonds zu sammeln, aus denen Badehäuser für die Genossen, Kinderspielplätze u. dergl. hergerichtet werden. Gut ist es, wenn Männer aus anderen als Arbeiterkreisen der Genossenschaft beitreten und mit dem, woran es häufig fehlt, der Geschäftsgewandtheit und dem Verständniß in Bau- und Geldsachen, zu Hilfe kommen. Solche Mitwirkung darf indessen niemals den Charakter der Bevormundung annehmen. Sie ist überflüssig, wenn die Arbeiter sich selbst helfen können, und demgemäß bei Fortentwicklung einer Genossenschaft in der Regel einzuschränken. Sie sollte niemals aufgedrängt werden, wenn sie nicht begehrt wird. Weiß der Arbeiter eine Stelle, die ganz uneigennützig hilft, ohne sich in Dinge zu mischen, die sie nichts angeht, so kommt er von selbst, und gegenseitiges Vertrauen hilft bei gemeinsamer Arbeit über die größten Schwierigkeiten." *)

Die Betheiligung an Baugenossenschaften empfiehlt sich besonders auch solchen Arbeitgebern, die ihren Arbeitern nicht selbst Wohnungen stellen können. Das sind zunächst die mittleren und kleineren, in Großstädten aber oft auch die Inhaber größerer Geschäfte, weil es hier nur in seltenen Fällen möglich ist, in der Nähe der Arbeitsstätte passende größere Bauplätze für Kleinwohnungen zu finden. Der Dresdener Bauverein nimmt für eine Arbeiterwohnung durchschnittlich den Betrag von 5000 Mark an und verlangt, daß der Arbeitgeber, sofern er für seine Leute Wohnungen beansprucht, dieses Kapital 10 Jahre lang mit 4 % verzinst, also pro Jahr 200 M. oder im ganzen 2000 Mk. zahlt. Dafür räumt ihm der Verein eine Wohnung ein, über welche der Arbeitgeber zu Gunsten eines Arbeiters verfügen kann. Letzterer muß Genossenschaftsmitglied werden. Verläßt der betr. Miether aber später die Arbeit bei dem Arbeitgeber, so muß er auch die Wohnung räumen. Dagegen wird mit Recht eingewendet, daß hiedurch das genossenschaftliche Prinzip durchbrochen wird. Dieses beruht darauf, daß alle Mitglieder der Genossenschaft gleiche Rechte und gleiche Pflichten haben. Hinsichtlich jener Miether aber stehen den Pflichten, also Leistung von Einzahlungen auf den Geschäfts-

*) Liebrecht in der Zeitschrift der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen 1897, 257.

antheil und Wahrung der Interessen der Genossenschaft, nicht die gleichen Rechte gegenüber. Denn ein anderer Genosse, welcher ohne Hilfe eines Arbeitgebers eine Wohnung erlangt hat, ist gegenüber jenem Miether, welcher bei Auflösung des Arbeitsverhältnisses auch die Genossenschaftswohnung verliert, naturgemäß im Vortheil.

Die Spar- und Baugenossenschaft Mülheim a. Rhein hat die Einrichtung getroffen, daß die Arbeitgeber für ihre Gelder Geschäftsantheile übernehmen, daß sie bei der Verloosung der Wohnungen für jeden Geschäftsantheil ein Loos erhalten und dann diejenigen Wohnungen, welche auf ihre Loose kommen, an ihre Arbeiter abtreten können. Diese müssen natürlich gleichzeitig Mitglieder der Genossenschaft werden. Einen weitergehenden Einfluß haben die Arbeitgeber nicht, sie können nicht verlangen, daß bei Auflösung des Arbeitsverhältnisses die betr. Arbeiter die Wohnungen räumen, oder daß ihnen andere Wohnungen als Ersatz zur Verfügung gestellt werden. Aehnlich verfährt der Bauverein in Vohwinkel, welcher in Aussicht genommen hat, für je eine bestimmte Zahl von Geschäftsantheilen — 5 oder 10 — dem Arbeitgeber ein Loos zu gewähren. Eine andere Genossenschaft hat bestimmt:

Arbeitgebern oder sonstigen Kapitalisten, welche der Genossenschaft billiges Geld als zweite Hypothek geben, kann vom Aufsichtsrathe das Recht eingeräumt werden, eine Reihe von Arbeitern, welche Genossen sein müssen, als Miether vorzuschlagen, auch ohne daß sie sechs Monate Mitglied sind. Diese Wohnungen sind von der allgemeinen Verloosung ausgeschlossen. Es darf höchstens jedesmal ein Viertel der Wohnungen in denjenigen Häusern, für welche der Geldgeber die zweite Hypothek gegeben hat, begeben werden. Nach Eintritt der betreffenden Genossen in die Genossenschaft und in die Miethe regeln sich die Rechte derselben an die Wohnung lediglich nach den Bestimmungen der Genossenschaft. Insbesondere können sie nicht deshalb aus der Miethe entlassen werden, weil das Arbeitsverhältniß mit dem Geldgeber beendet ist. Nach Ausscheiden des betreffenden Genossen aus der Miethe oder aus der Genossenschaft tritt das Recht des Geldgebers auf die betreffende Wohnung wieder in Kraft. Die Hypothek muß mindestens auf fünf Jahre festgegeben werden. Nach Ablauf dieser Zeit tritt zweijährige Kündigung ein.

Die Genossenschaft eignet sich auch sehr gut für Beamte, um sich in größeren Städten der gewohnheitsmäßigen Miethsteigerung zu entziehen. Mit Recht tragen die Landtage Bedenken, den Beamten der größeren Städte immer wieder Wohnungszulagen zu bewilligen, weil sie sich sagen, daß sie dadurch nicht den Beamten, sondern nur der Bodenspekulation und den Hausbesitzern ein Geschenk machen, welche die Wohnungszulage durch Preis- und Miethsteigerung sofort

in ihre Tasche leiten. Eine dauernde Abhilfe ist hier nur durch Selbsthilfe möglich, wie sie z. B. in Kassel seit 12 Jahren der Beamtenwohnungsverein erstrebt. Ein solcher Verein soll möglichst alle Beamtenkreise einer Stadt umfassen, den Genossen die Vortheile des ungestörten Hausbesitzes bieten und die Sorge vor stetigen Miethsteigerungen von ihnen nehmen.

Aus diesen Erwägungen hat sich 1901 der Beamtenwohnungsverein zu Berlin in der Form einer eingetragenen Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht gebildet. Er will seinen Mitgliedern gesunde, preiswerthe und in gewissen Grenzen unkündbare Wohnungen in eigens erbauten Wohnhäusern verschaffen. Die Miethen werden unter Ausschluß jeglichen kapitalistischen Interesses so gering bemessen, daß dadurch nur die Selbstkosten gedeckt werden. Eine Steigerung der Miethe oder Kündigung des Miethvertrages ist — bei Innehaltung der Vermiethbedingungen — ausgeschlossen. Der Verein hat mittelst Ausgabe von Schuldverschreibungen in Steglitz bereits eine Anzahl Wohnungen erbaut. Die Wohnungen sind so begehrt worden, daß sich bei der Vermiethung 421 Bewerber eingestellt haben. Trotz der Gediegenheit des Baues und der Ausstattung sind die Miethen verhältnißmäßig gering und etwa 10 bis zu 25 % unter den ortsüblichen für Wohnungen mit gleichen Räumen und Annehmlichkeiten. Nun sollen in Charlottenburg, in Wilmersdorf, in Dahlem und in Berlin weitere große Bauten begonnen werden, zu welchem Behufe vorläufig etwa 50 Morgen der Domäne Dahlem dem Verein entweder käuflich oder zu Erbbaurecht werden überlassen werden.

Auch das Baugewerbe hat vom gemeinnützigen Wohnungsbau Vortheile. Jetzt werden besonders in den Großstädten die Bauhandwerker oft ausgewuchert und verlieren viel Geld durch den Bauschwindel. Oberbürgermeister Adickes in Frankfurt bezeichnete in einem Vortrage daselbst im April 1900 als besondere Mißstände solcher privaten Bauthätigkeit „den Zusammenhang zwischen Land- und Häuserspekulation und Geldbeschaffung zum Bauen, besonders des letzten Drittels oder Viertels. Die Verbindung von nichtsbesitzenden Bauunternehmern mit Leuten, die viel Geld und eine gewisse Neigung zum Halsabschneiden haben, erschwert den ehrlichen Unternehmern die Concurrenz und vertheuert das Bauen." Das ist beim gemeinnützigen Wohnungsbau unmöglich, er baut erst, wenn er das Geld hat und zahlt die Bauhandwerker vollständig aus.

Der genossenschaftliche Bau von Eigen-Häusern. Der Erwerb eines Hauses in Eigenthum geschieht durch regelmäßige Abzahlung, vielfach aber auch dadurch, daß der Bewohner eine höhere Miethe als gewöhnlich zahlt. Beträgt diese Miethe z. B. 5 % vom Hauskaufpreise, so kann man $1\frac{1}{2}$ % als Zahlung auf den Kauf rechnen, und diese Abschlagszahlung wird dann vom Verein mit

3 % verzinst. Bei einem Hauswerth von 5000 Mk. zahlt der Erwerber daher in der Jahresmiethe von 250 Mk. 75 Mk. am Kapital ab und hat mit Einrechnung der Zinsen nach 17 Jahren das erste Drittel der Kaufsumme getilgt. Bei den meisten Baugenossenschaften kann er nach Zahlung dieses Drittels die Umschreibung des Hauses in sein Eigenthum verlangen. Zahlt er mehr, so wird er früher Eigenthümer. Viele Satzungen bestimmen, daß der Hausanwärter mindestens 5 Jahre als Miether im Hause wohnen muß, ehe er die Auflassung zu Eigenthum verlangen kann. Immer aber muß er Gewähr geben, daß das Haus wirklich seine Wohnstätte und Heimath werde. Vor allem darf er nur ein Haus an sich bringen. Will er vermiethen, so muß er die Erlaubniß der Genossenschaft einholen und diese schreibt ihm den Höchstbetrag der Miethe vor. Der gemeinnützige Wohnungsbau hat nicht den Zweck, den Einzelnen zu bereichern, daher muß in allen wichtigen Fragen die Genossenschaft zustimmen. Sie will nicht das freie Privateigenthum eines Hauses schaffen, damit das kaum beseitigte Wohnungselend auf den Stelzen der Selbstsucht wieder eindringe, sondern ein Nutzeigenthum, zum körperlichen und sittlichen Wohl der Bewohner. Muß der Besitzer oder seine Familie bei Unglücksfällen oder theilungshalber das Haus verkaufen, so hat sich in diesem Falle die Genossenschaft das Vor- oder Rückkaufrecht gewahrt, und diese Bestimmung ist in das Grundbuch eingetragen. Ohne schriftliche Genehmigung des Genossenschaftsvorstandes dürfen die auf dem Grundstücke vorhandenen oder noch zu errichtenden Gebäude nicht anders als zu Wohnzwecken verwendet werden, denn der Genossenschaftszweck ist die Beschaffung guter und billiger Wohnungen. Die Beschränkung der Rechte des Eigenthümers ist von größter Wichtigkeit, sonst würde der genossenschaftliche Geist unter dem Eindrucke des freien und beliebig nutzbaren Privatbesitzes bald wieder verschwinden.

Die Genossenschaft mit Gemeinbesitz und Gemeinverwaltung der Häuser sind das Ziel der meisten neueren Baugenossenschaften. In den größeren Städten, wo die Baugenossenschaften meist bestehen, drängt die Höhe der Bodenpreise schon darauf hin, weil die großen Häuser, welche die Folge davon sind, sich nicht in Eigenthum theilen lassen. Aber auch in kleineren Verhältnissen bürgert sich der Wohnungsbau mit Gemeinbesitz und Gemeinverwaltung immer mehr ein. Die Unbeschränktheit des Eigenthums in den Händen einzelner räudiger

Schafe wird zum Fluch für das ganze Arbeiterquartier, das hat man in Mülhausen und anderen Städten erfahren, wo die Häuschen in zweiter und dritter Hand bald die alten Mißstände der Uebervölkerung, des Schlafgängerwesens und noch Schlimmeres zurückführten. (S. o. S. 245.) Das hat sich auch in England gezeigt.*) Auf der Versammlung der Aachener Spar- und Bauvereine 1898 sagte daher Dr. Carret: Es wäre ganz schön, wenn sich die verlockende Idylle „Der Arbeiter vor seinem eigenen Häuschen Blumen pflegend und sein Pfeifchen mit Behagen rauchend", verwirklichen ließe. Allein die Ausführung findet ein starkes Hinderniß an der Thatsache, daß, sobald der Arbeiter ein eigenes Häuschen hat, er das Interesse an der gemeinsamen Arbeit (in der Genossenschaft) verliert, denn er hat „seine soziale Frage gelöst", ja er wird, als nunmehriger Hausbesitzer, sogar in eine gewisse Feindseligkeit gegen dasselbe Hilfsmittel gedrängt werden, das ihn einst emporgehoben hat. Auch Liebrecht warnt vor Leuten, „die unter dem Schein der Sehnsucht nach einem eigenen Heim den Wunsch nach einem Vermögensobjekt verbergen, das zu einem Spekulationsobjekt werden sollte."**) In Mannheim wird jede Vereinigung, seien es gemeinnützige Baugesellschaften, seien es Spar- und Bauvereine, von der Stadt unterstützt, wogegen sich die betreffenden Vereine zu einem Eintrag in das Grundbuch verpflichten, der auch für ihre Rechtsnachfolger gilt, wonach die Häuser nur als Wohnstätten für die unbemittelten Classen erbaut und erhalten werden und der Gewinn nur dem landesüblichen Zinsfuß entsprechen darf, und daß ferner diese Häuser niemals in Privateigenthum der Arbeiter übergehen können. Die Genossenschaftshäuser der Eisenbahner in Preußen, Bayern u. s. w., die mit Staatshilfe entstehen, sind durchweg Miethhäuser.

In einer solchen Genossenschaft hat der Genosse die Stellung eines Hauseigenthümers ohne die Versuchungen eines solchen. Er ist Miether und Vermiether zugleich. Die eigenthümerartige Stellung des Miethers wird dadurch geschaffen, daß der Miethvertrag ein Kündigungsrecht des Vermiethers, der Genossenschaft, falls die sonstigen Bedingungen eingehalten werden, ausschließt, wobei aber auch die Aftermiethe (549 B. G.) von der Genehmigung des Vermiethers abhängt. Der Miethvertrag ist meist mit dreimonatlicher Frist kündbar. Der

*) Schmoller, Mahnruf in der Wohnungsfrage, Jahrbuch für Gesetzgebung 2c. 1887, S. 415.

**) Liebrecht, Zeitschrift der Centralstelle f. A. W. E., 1897, S. 269.

Austritt aus der Genossenschaft kann am Schlusse jedes Geschäftsjahres meist nach sechsmonatlicher Anzeige geschehen. Auf Grund der Bilanz wird dann dem Austretenden sein Vermögensantheil berechnet und dieser meist von einem neuen Genossen übernommen. Die Sicherung des Genossenschafters gegen Kündigung oder Miethsteigerung ermöglicht es ihm, sich mit seiner Familie dauernd und wohnlich einzurichten; er ist nicht mehr genöthigt, Schlafgänger zu nehmen, um die Miethe zu erschwingen, und spart die jetzt im Arbeiterstand so häufigen Wohnungswechsel, schont dadurch sein Mobiliar und sein Einkommen. Obwohl der Werth des Hauses in der Regel langsam wächst, so zahlt er doch stets die gleiche Miethe, während er in Freiwohnhäusern, dieser Werthsteigerung entsprechend, allmälig eine höhere Miethe zahlen müßte. Mit Bezug darauf sagt ein Bericht des Berliner Bau- und Sparvereins: „Diesen Nutzen, der sonst dem Vermiether mühelos in den Schooß fällt, genießen unsere Miether, die zu den ursprünglichen Preisen ihre Wohnungen inne haben, indem sie bei Innehaltung des Miethvertrages weder gekündigt noch gesteigert werden können." *)

Die beiden Verbände der Baugenossenschaften. So weit sie sich überhaupt zusammenschlossen, gehörten die Baugenossenschaften anfangs alle dem Schultze'schen Verbande der Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften an. Mit der Erkenntniß, daß der Kampf gegen die Wohnungsnoth nur durch wirthschaftliche Mitwirkung von Staat und Gemeinde größere Erfolge haben könne, kam die Scheidung. Die einen Genossenschaften hielten am Schultze'schen Grundsatze der reinen Selbsthilfe fest, die anderen verlangten grundsätzlich die Ergänzung der Selbsthilfe durch die öffentliche Hilfe. Die ersteren Genossenschaften sind meist jene, die nach der ursprünglichen Art durch Spareinlagen Häuser zum Eigenerwerb bauen, die letzteren schaffen mehr unkündbare Wohnungen mit Gemeinbesitz. Diese haben nunmehr einen eigenen Verband geschlossen, nachdem ihnen der Schultze-Delitzsch'sche Verband erklärt hatte, daß ihre Bestrebungen wegen der Staatshilfe,

*) Derartige Genossenschaften entsprechen dem Vorschlag, welchen Dr. Herm. Stolp 1899 in einer Petition an den Reichstag machte: die jetzige Art der Wohnungsvermiethung wird beseitigt, die Wohnungsinhaber erhalten gegen Erstattung der Selbstkosten ein dauerndes Nutzungs-Recht am Hause, das Schutzeigenthum, die Besitzesherrschaft mit den dazu gehörigen Verwaltungsrechten und Pflichten liegt bei der Gesammtheit der betheiligten Wohnungsbedürftigen als Hausbesitzergenossenschaft, „Gehäuserschaft".

die sie anrufen, mit dem Geiste der Schultze'schen Genossenschaften unverträglich seien.*)

Verbreitung der Baugenossenschaften. Die deutschen Baugenossenschaften nehmen seit einigen Jahren einen sehr erfreulichen Aufschwung und das englische Vorbild ist, wenn auch nicht im Umfange der Leistungen, doch bezüglich ihrer sozialpolitischen Bedeutung und der Aussichten für die Zukunft bereits überholt. In der oben (S. 253) erwähnten Gesetzesvorlage von 1901 sagt die bayerische Eisenbahnverwaltung von den Eisenbahnerbaugenossenschaften, daß dieselben, wenn sie aus zahlreichen opferwilligen Mitgliedern bestehen und sachgemäß geleitet werden, im Falle staatlicher Belehnung auch bei verhältnißmäßig geringer Höhe der Geschäftseinlagen der Genossen Ersprießliches zur Besserung der Wohnungsverhältnisse der Mitglieder zu leisten vermögen. Die größte Genossenschaft dieser Art ist der Bau- und Sparverein zu Hannover mit etwa 3300 Mitgliedern, die übrigen sind durchweg kleiner, manche haben kaum 100 Genossen. Der Verein zu Hannover, 1886 gegründet, wurde das Vorbild für die meisten gemeinnützigen Baugenossenschaften. Nach seinem Muster ist dann der Spar- und Bauverein zu Göttingen und 1893 der Berliner Spar- und Bauverein gegründet worden. Auch dieser hat unter den besonderen Schwierigkeiten der Großstadt Berlin bereits viel geleistet und bis 1898 große künstlerisch und hygienisch vollkommene Miethhäuser mit im ganzen 231 Wohnungen geschaffen. Die größte genossenschaftliche Arbeitervereinigung zum Bau von Wohnungen ist der bayerische Eisenbahner-Verband. Seine Thätigkeit umfaßt seit 1899 sämmtliche größere Orte im Gebiete der bayerischen Staatsbahn, zu welchem Zwecke er vom Staate bereits eine Unterstützung von 6½ Millionen Mark erhalten hat. Als Mindestpreis für eine Wohnung mit 2 Zimmern und Küche sind dabei 17 M.

*) Der Vorstand des neuen Verbandes, Professor Albrecht, machte 1898 auf dem Verbandstage zu Kassel auf diese Verhältnisse aufmerksam, daß der Verband der Baugenossenschaften Deutschlands ein Unterverband des allgemeinen Schultze-Delitzsch'schen Verbandes sei, und daß dieser letztere Prinzipien vertrete, die in gewissen Beziehungen den von dem Verbande auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigenthums stehenden Baugenossenschaften verfolgten Bestrebungen diametral entgegenlaufen. Dies sei in Hamburg aus Aeußerungen des Verbandsanwaltes Dr. Crüger klar hervorgegangen, der u. a. ein Zurückgreifen der Baugenossenschaften auf direkte Staatshilfe als unvereinbar mit den Grundsätzen des allgemeinen Verbandes erklärt habe. (Protokoll des 2. Verbandstages.)

monatlich in Aussicht genommen. Dabei bilden die sämmtlichen verschiedenen Erwerbs- und Wirthschaftsgenossenschaften des bayer. Eisenbahner-Verbandes zugleich einen Revisionsverband. Eine Baugenossenschaft in Ludwigshafen a. Rh. baut neben Miethwohnungen, die dem Arbeiter eine dauernde Wohnstätte und dabei noch die Freiheit der wirthschaftlichen Bewegung sichern, auch noch Häuser zum Erwerb, die bei Anzahlung des vierten Theiles des Preises in Eigenthum übergehen und meist von Arbeitern erworben werden, die in dauernder Lebensstellung sich befinden. Nach einer Erhebung, welche Albrecht veranstaltete und die er annähernd vollständig nennt,*) bestanden im Deutschen Reich im Herbst 1900 384 Vereinigungen zum gemeinnützigen Wohnungsbau. Sie vertheilen sich ziemlich gleichmäßig über das Deutsche Reich, wenn auch Rheinprovinz (98), Westfalen (46), Hannover (33), Hessen-Nassau (23) und Schleswig-Holstein (22) wegen der Thätigkeit der dortigen Versicherungsanstalten den Hauptantheil stellen. Von diesen Vereinigungen waren 47 Aktiengesellschaften, 14 Gesellschaften mit beschränkter Haftung, 18 Vereine mit Korporationsrechten, 16 Stiftungen, 12 eingetragene Genossenschaften mit unbeschränkter, 277 mit beschränkter Haftpflicht, darunter 17 Beamtengenossenschaften, meist der Verkehrsanstalten. Viele dieser 384 Vereinigungen hatten den Wohnungsbau erst eingeleitet, 228 aber bis Ende 1899 zusammen 8478 Häuser mit 24,075 Wohnungen fertig gestellt. Von diesen Wohnungen kommen 13148 auf kleine Häuser von 1 - 3 Wohnungen, 10927 auf Häuser zu je 4 und mehr (im Durchschnitt je 8) Wohnungen. Ausschließlich zum Vermiethen bestimmt sind 12710, zum Eigenthumserwerb 11365. Während die Aktiengesellschaften, Vereine und Stiftungen mehr Häuser für den letzteren Zweck bauten, richtet sich die Thätigkeit der Baugenossenschaften vorwiegend auf die Schaffung von Miethwohnungen. Der gesammte Buchwerth dieser sämmtlichen durch gemeinnützige Vereinigungen und Stiftungen erbauten Häuser betrug mit Grund und Boden, Ende 1899, 85½ Mill. Mark. Eine Wohnung kostete daher durchschnittlich 3550 Mk. Scheidet man die Wohnungen nach Häusergrößen aus, so kostete in den Häusern mit 4 und mehr Wohnungen die Wohnung 4098 Mk., in den kleineren Häusern aber nur 3090 Mk. und in den zum Eigenthumserwerb bestimmten Häusern nur 2927, — alles mit Grund und Boden.

*) Albrecht: „Bau von Kleinwohnungen durch Arbeitgeber, Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften, Baugenossenschaften u. s. w." in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik 1901, Band 96, S. 56 ff.

Die Wohnungen in größeren Häusern kosten also mehr, als die in kleineren, schon deswegen, weil diese meist in Orten mit niedrigem Bodenpreise liegen. Dazu kommt, daß selbst der höhere Bodenpreis der Großstadt durch Zusammenfassung vieler Wohnungen in einem Hause nicht immer ausgeglichen wird, weil die Baukosten mit der Höhenlage der Geschosse stark wachsen.

Neben den Baugenossenschaften haben besonders in England auch die Consumvereine den gemeinnützigen Wohnungsbau in die Hand genommen (s. o. S. 142). In Deutschland hat unseres Wissens bisher einzig der große Hamburger Consumverein „Produktion" diesen Weg beschritten. Diese Vereine sind zum Wohnungsbau sehr geeignet, weil sie auch dem weniger gutgestellten Arbeiter auf indirektem Wege zu Spareinlagen verhelfen.

Sehr wohlthätig wirkt der „Deutsche Verein Arbeiterheim" in Bielefeld. Der Verein ist nicht genossenschaftlich organisirt. Sein Vorstand ist der verdiente Pastor Bodelschwingh. Der Verein bezweckt „dem deutschen Arbeiter ein eigenes Haus auf eigener Scholle zu beschaffen." In Bielefeld hat der Verein seit 1886 eine Versuchsstation, die Eigenthum der dortigen Anstalt Bethel ist. Diese bringt das Geld für den Bau der Arbeiterhäuser auf, garantirt deren Verzinsung und verkauft die Häuser wieder in Eigenthum. Die Colonie zählte 1890 141 Häuser mit 1533 Zimmern. Die erste Ursache für die Gründung war eine Arbeiterfrau, die zu Pastor Bodelschwingh kam und mit Bitten nicht nachließ, ihr ein eigenes Heim zu beschaffen, da ihnen der Kinder wegen immer wieder gekündigt werde. Seitdem ist es mit Recht im Verein Regel, daß Kinderreichthum niemals ein Hinderniß sein darf, Arbeiterheimhäuser zu vergeben, sondern im Gegentheil gerade ein Grund, solche Bitte zu gewähren.

Der Verein zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München (gegründet 1900) bezweckt die Herstellung kleiner, allen Anforderungen der Gesundheitspflege entsprechender Familien-Wohnungen, sowie von Logirhäusern für Ledige. Die Wohnungen sollen unter Verzicht auf Gewinn an Angehörige der minderbemittelten Classen vermiethet werden und sind vorbehaltlich der Einhaltung des Miethvertrages seitens des Vermiethers unkündbar und unsteigerbar. Innerhalb der Häuserblocks werden Garten- und Spielplätze vorgesehen. Die Mitgliedschaft wird erworben durch einen Jahresbeitrag von 20 Mk. oder einen Antheilschein von 300 Mk., wovon 75 Mk. sofort anzuzahlen sind. Arbeiter, die dazu nicht im Stande sind, zahlen wöchentlich 1 M. Die Antheilscheine werden mit $3\frac{1}{2}$ % verzinst und später heimgeloost. Jeder Antheilschein gibt Aussicht auf eine Wohnung, Zeichner von 10 Antheilscheinen (Arbeitgeber) können ihr Recht auf Wohnung an ihre Arbeiter übertragen, die Reihenfolge, in welcher die einzelnen Anwartschaften zum Zuge kommen, bemißt sich nach der Anmeldung oder nach dem Loose. Die Aufnahme von Schlafgängern ist durch die Miethverträge ausgeschlossen. Das Wohnrecht, das durch Uebertragung seitens eines Arbeitgebers entstand, bleibt auch nach Kündigung aus dem Dienst des Uebertragenden bestehen, bis das Miethverhältniß gegenüber dem Verein nach Ablauf einer halbjährigen Kündigungsfrist erlischt.

Der Greifswalder Spar- und Bauverein hat in sehr kleinen Verhältnissen in den ersten drei Jahren mit nur 300 Mitgliedern 106 Wohnungen in 16 Häusern geschaffen. Die größte und vielleicht mustergiltigste Schöpfung ist wohl die Arbeiter-Colonie Ostheim bei Stuttgart, hervorgerufen vom Verein für das Wohl der arbeitenden Classen daselbst. Die Colonie ist ein freundliches Städtchen, in welchem im Jahre 1890 bereits über 800 Familien mit rund 5000 Köpfen ein gesundes, bequemes und billiges Unterkommen gefunden hatten. Die Häuser sind meist Erwerbshäuser. Die Unterstützung der Stadt beschränkte sich auf Herstellung und Unterhaltung der Straßen.

Ein besonderes System zur Bestimmung der Miethpreise hat die „Stiftung zur Erbauung billiger Wohnungen" in Leipzig. Sie entstammt einem Capitalstock von ca. 4 Millionen Mark, den Verlagsbuchhändler Herrmann J. Meyer gespendet mit der Bestimmung, daß der Ertrag der Häuser nebst Ansammlung der nöthigen Reserven dauernd zum Weiterbau verwendet werden soll. Die Stiftung umfaßt in den beiden Vorstädten Lindenau und Eutritzsch nunmehr 854 Familien- und 31 Einzelwohnungen mit zusammen 885 Miethparteien und 3709 Bewohnern. Die Anlage zu Lindenau hat allein 52 vierstöckige Häuser mit 529 Wohnungen. Diese Häuser sind in großen Blocks gebaut, sämmtliche Wohnungen liegen auf der Straßenseite, also mit Ausschluß von Hinterhäusern, so daß die Höfe als Gärten und Spielplätze verwendet sind. Obwohl für das Stiftungscapital noch nicht 3 % Zins erzielt werden, so können mit Zuhilfenahme von Leihgeldern jährlich etwa 40 weitere Häuser gebaut werden. Die Stiftungsverwaltung geht von der Ansicht aus, daß die Verbilligung der Wohnung noch nicht genügt, wenn nicht ein richtiges Verhältniß des Miethpreises zum gesammten Wirthschaftsaufwand des Haushaltes hergestellt wird und hat dieses Verhältniß auf rund den 7. Theil des Einkommens festgesetzt. Der Miether muß durch den Steuerzettel sein Einkommen nachweisen und dann wird ihm darnach die passende Wohnung zugetheilt. Die Verwaltung hat die Erfahrung gemacht, daß die Miether sich in der Wahl der gebotenen Wohnungen häufiger von Rücksichten auf Lage und Bequemlichkeit leiten ließen, als auf ein richtiges Verhältniß des Wohnaufwandes zu ihrer Einnahme und daß dieses Mißverhältniß den Haushalt sehr leicht rückwärts bringt. Während nach der Leipziger Miethpreisstatistik für eine Wohnung von Stube, Kammer und Küche ein Durchschnittspreis von 203 Mk. gezahlt wird, betragen in den Arbeitercolonien der Stiftung die Miethpreise bei einem jährlichen Einkommen der Wohnungsuchenden von 800 Mk. 114, 900: 128, 1000: 142, 1100: 157, 1200: 170, 1300: 185, 1400: 200, 1500: 210 Mk. Die Verwaltung der Stiftung ist nun in der Lage, den Wohnungssuchenden nicht mehr fragen zu müssen: „Welche Wohnung gefällt dir?" sondern: „Welche Wohnung brauchst du?" und diese nach dem gebotenen Raumbedürfniß und dem dafür erlaubten Miethaufwand ihm zuzuweisen, jedes über die Einkommenverhältnisse und räumlichen Grenzen hinausgreifende Verlangen aber abzuweisen. Ebensowenig als die Verwaltung Jemand über seine Leistungsfähigkeit bei sich wohnen läßt, gewährt sie demjenigen, dessen Einkommen ihn zu einer höheren Miethausgabe befähigt, Aufnahme auf einer niedrigeren Preisstufe. Die Erfolge sollen recht günstig sein, zumal die Miether sich willig und einsichtig in dieses System gefunden haben. Das System hat aber den Nachtheil, daß kinderreiche Familien, weil die Wohnungen auf höchstens 5 Köpfe berechnet sind, nur dann Aufnahme finden können, wenn sich zu der üblichen dreiräumigen Wohnung noch ein vierter Raum beschaffen läßt. Kinderreiche Familien werden aber gerade von den

Privatunternehmern besonders rücksichtslos behandelt und eine Wohlthätigkeitsstiftung darf daher derartige Familien nicht bei Seite setzen. Am besten wäre es wohl, sie würde nach dem Maße des aufgetretenen Bedürfnisses auch eine Anzahl vierräumiger Wohnungen bauen. Der Zudrang zu den Wohnungen ist sehr stark; auf 140 ausgeschriebene Wohnungen hatten sich 540 und später zu 60 Wohnungen 740 Bewerber gedrängt. Vom Jahresmiethertrag bei den Colonien gehen die Betriebsausgaben ab, dann $^1/_4$ % zur Amortisation, dann die Zinsen zu $3^1/_2$ % für ein größeres Darlehen an die Landesversicherungs-Anstalt, der Rest mit etwa 70,000 jährlich wird dem Neubauconto zugeschrieben. Die Wohlfahrtseinrichtungen, wie Kinderhort und Kindergarten, Krankenpflege und Nothhülfe, Unterricht im Schneidern und Flicken, Vorlesen und Ausleihen von Büchern, verdanken ihr Gedeihen, wie der Bericht zum Schluß hervorhebt, lediglich der verständnißvollen Arbeit der Gehülfinnen, die in selbstloser Hingabe an ihre Pflichten mehr leisten, als von ihnen gefordert wird. Ueber den Hausbau dieser Stiftung S. oben S. 237.

Die Baugenossenschaften in der Rheinprovinz. Im Rheinland und Hannover wird der gemeinnützige Wohnungsbau durch Baugenossenschaften seit einigen Jahren mit besonderer Kraft betrieben unter kräftiger Mitwirkung der Invalidenversicherungs-Anstalten. In der Rheinprovinz hatte der gemeinnützige Wohnungsbau bereits vor etwa 26 Jahren in einigen älteren und größeren Industrie-Städten wie Gladbach, Barmen, Duisburg, Düren u. s. w. begonnen, war aber bald ins Stocken gerathen. Nun wird er besonders durch den Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens (S. oben S. 197) (gegründet 1896) als Centralstelle betrieben unter der eifrigen Vorstandschaft von Landesrath Brandts in Düsseldorf, in Hannover durch Landesrath Liebrecht, beide Vorstände der betreffenden Landesversicherungsanstalten. In der Rheinprovinz bestanden vor 1897 erst 20 Bauvereine, i. J. 1901 war diese Zahl durch die Thätigkeit des oben erwähnten Rheinischen Vereins bereits auf 106 gewachsen und zwar waren es meist Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht. Unter den 8508 Mitgliedern der eingetragenen Genossenschaften waren 6516 Arbeiter oder diesen gleichstehende Personen, die übrigen 1992 Mitglieder waren Industrielle, Beamte, wohlhabende Bürger u. s. w. Die verschiedenen der Centralstelle angeschlossenen Bauvereinigungen des Rheinlandes haben i. J. 1899 2027, i. J. 1900 2437 Häuser gebaut, mit einem Gesammtwerthe von 13,4 Mill. für 1899 und 19,2 Mill. für 1900. Die 4464 Häuser dieser beiden Jahre hatten zusammen 33349 Wohnräume und beherbergten 9483 Familien. Die Unterbringung einer Familie kostete also rund 3450 M. Soweit Angaben vorlagen, waren unter 942 Kaufanwärtern 850 und

unter 2360 Miethern 2146 Arbeiter und sonstige invalidenversicherte Personen. Dabei überwog das kleine Haus vollständig. Von den 2437 Häusern, die i. J. 1890 fertig wurden, hatten 976 Erdgeschoß und ½ Stock, 851 hatten Erdgeschoß und 1 Stock, 574 hatten Erdgeschoß und 2 Stockwerke und nur 36 waren mit 3 Stockwerken versehen. Die Wahl größerer Häuser hat ihre Ursache nur in den hohen Bodenpreisen der größeren Städte, aber auch hier haben einzelne Vereine es vermocht, die Zahl der im Hause befindlichen Wohnungen dadurch zu beschränken, daß halbe Häuser errichtet, in jeder Etage also nur 3 Zimmer eingerichtet wurden, so daß auf jeder Etage nur eine Familie wohnt, z. B. der Spar- und Bauverein Duisburg. Die Vereine vertheilen meist 3 bis 4 % Reingewinn, sind also in der Lage, ihr Geschäftscapital in mäßiger Höhe zu verzinsen. Von einer höheren Dividende als 4 % wird in der Regel abgesehen, um den Charakter der Gemeinnützigkeit zu wahren. Dadurch ist es möglich, die Miethen in mäßigen Grenzen zu halten. Der Zinsfuß für die Baudarlehen ist meist 3 bis 4 ½, der Amortisationssatz ½ bis 2 %, die Geldquelle für die Vereine meist die Landesversicherungsanstalt. (Ueber die Baugenossenschaften in Hannover werden wir bei der Thätigkeit der Versicherungsanstalten berichten.)

Mitwirkung der Gemeinden beim gemeinnützigen Wohnungsbau.

Art der Mitwirkung und Beispiele. Die Aufgabe der Gemeinden in Bezug auf die Wohnungspflege — Wohnungsstatistik, Wohnungsvermittlung, Wohnungs-Inspektion und Wohnungsamt (S. oben S. 211) — wird ergänzt durch positive Maßregeln zur Förderung des Kleinwohnungs-Baues; denn „die Gemeindeverwaltung hat nicht nur obrigkeitliche, sondern auch gemeinwirthschaftliche Aufgaben zu Gunsten der wirthschaftlichen Berufsgruppen innerhalb der

Grenzen des allgemeinen Wohles.“ *) In normalen Zeiten beschränkt sich diese Thätigkeit der Gemeinde auf eine soziale Bodenpolitik, Offenlegung möglichst vieler Straßen zum Anbau, damit das Monopol des Grundbesitzes in einem heilsamen Wettbewerb ein Gegengewicht finde, dann auf Herstellung einer guten Bauordnung, guter und billiger Verkehrsmittel, besonders aber auf Prämiirung des gemeinnützigen Wohnungsbaues durch eine Reihe von Vergünstigungen. Nur ausnahmsweise, unter besonderen Verhältnissen, wird die Gemeinde den Wohnungsbau für die Minderbemittelten selbst in die Hand nehmen; unter gewöhnlichen Verhältnissen genügt es, wenn sie den Baugenossenschaften das Gelände billig oder kostenfrei stellt, wenn sie Antheilscheine von Baugenossenschaften zeichnet oder dabei die Bürgschaft für eine gewisse Zinshöhe übernimmt, wenn sie die Kosten der Straßenherstellung, der Kanalisirung, der Gas- und Wasserzuleitung und sonstige Gebühren für den Kleinwohnungsbau ermäßigt, die polizeilichen Ansprüche an den Bau kleiner Wohnungen herabmindert u. s. w. Das Maß ihrer Mitwirkung wird die Gemeinde nach dem Grade der Gemeinnützigkeit des Unternehmens richten. Ist die Rentabilität sicher, so wird die Gemeinde mit ihren Antheilscheinen auch daran theilnehmen, ist sie unsicher, so wird sie mit ihren Ansprüchen auf Gewinnbetheiligung mehr oder weniger zurücktreten. Immer aber muß die Gemeinde dafür sorgen, daß die Gemeinnützigkeit des Unternehmens gewahrt bleibt, muß in diesem Sinne ihre Bedingungen machen und ihre Einflußnahme sichern.

Ueber diese Beihilfe der Gemeinde zum gemeinnützigen Wohnungsbau sagte Dr. Weise (Krefeld) in der Versammlung der gemeinnützigen Bauvereine der Rheinprovinz im Oktober 1900 in Köln wie folgt:

Was zuerst die Beihilfe angeht, die ohne finanzielle Opfer der Gemeinde geschehen kann, so besteht sie in Anregung der Grundbesitzer und in Kaufverhandlungen mit ihnen, Enteignung zur Verhütung übermäßiger Bodenspekulation, Ueberlassung des nöthigen Geländes zum Selbstkostenpreis, Aufschließung neuer Baublocks bezw. Theilung der schon geplanten, Herabsetzung der Ansprüche ihrer Bauordnung in Bezug auf die Höhe der Häuser, Breite und Ausbau bezw. Befestigung der Straße. Und wie viele Städte haben bei der Versicherungsanstalt Rheinlands oder bei Banken und Sparkassen für Anleihen die Bürgschaft übernommen, die ja auch nur geringe bezw. gar keine Gefahr läuft! Daran schließt sich die Förderung durch Erweiterung des Straßenbahnnetzes, durch schleunige Zuführung von Gas, Wasser, Kanalisation, alles Ausgaben, die früher oder später so wie so eintreten und sich auch bezahlt machen. Will aber die Gemeindeverwaltung ihr Interesse ganz besonders bethätigen, so möge sie die lästigen,

*) Fr. Brandts in Trimborn u. Thiessen: „Die Thätigkeit der Gemeinden auf sozialem Gebiet“ 1900, S. V.

oft recht beträchtlichen Kosten für Umsatzsteuer, Bauerlaubniß, Straßenlegung ganz oder theilweise erlassen oder zinslos stunden. Wenn zahlreiche Gemeinden die Bauerlaubnißgebühren gar nicht beanspruchten oder bei der Einrichtung von Plänesammlungen, Baubureaux ꝛc. die Unkosten trugen, so wollten sie die betr Baugenossenschaften erst recht lebensfähig machen. Will man aber nicht Geld à fonds perdu zuschießen, so zeichne man Antheilscheine oder spende Kapitalien, die doch immer noch 4 pCt. bringen bei bester, fast unbeschränkter Sicherheit. Daß diese Summen nicht aus dem Betriebskapital genommen werden müssen, dafür sorgen die Sparkassen-Ueberschüsse. Werden diese Kapitalien aber nur geliehen, dann ist ein niedriger Zinsfuß (3—3½ pCt.) am Platze bei mäßiger Amortisation (½—1 pCt.) und Unkündbarkeit auf längere Zeit. So haben M.-Gladbach 250000 M. und Saarbrücken das ganze Kaufgeld (sogar ohne Bürgschaft) zu 3½ pCt. geliehen, Barmen 100000 Mk. zu 3 pCt. auf 20 Jahre, während Kreuznach vorläufig auf jede Verzinsung verzichtet. Ein solches Darlehen verzinst sich ja doppelt und dreifach in Anbetracht des Segens für die kleinen Leute mit seiner Rückwirkung auf das Gemeinwesen.

Diese Thätigkeit der Gemeinden hat in den letzten Jahren in Deutschland einen erfreulichen Aufschwung und Umfang angenommen. Wir geben hier nur einige der wichtigsten Beispiele:

München stellte dem Verein zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse daselbst aus seinem Besitze in den Vororten das Baugelände, behält sich aber das Eigenthumsrecht in der Weise vor, daß die Stadt dem Verein das Gelände auf 99 Jahre gegen eine zweiprozentige Jahresrente verpachtet, mit dem Vorbehalte, daß das Gelände nach Ablauf dieser Frist mit den Gebäuden, die darauf stehen, an die Stadt fällt. Derartige Verpachtungen sind bekanntlich in England stark verbreitet. Die Zeit ist reichlich genug bemessen, um das ganze Baucapital bei einer Amortisation von weniger als einem Viertel Prozent unter Zugrundelegung einer nur 3prozentigen Verzinsung oder etwa einem Viertel bei 3½prozentiger Verzinsung vollständig heimzuzahlen. Der Rückfall der Häuser an die Städt entschädigt diese dafür, daß sie blos 2 pCt. Zins verlangt und auch einen großen Theil der Straßenherstellungskosten auf sich nimmt. Bei diesem Rückfall müssen die Häuser selbstverständlich ihrem Zwecke erhalten bleiben. Charlottenburg unterstützt die Baugenossenschaften durch Abgabe von billigem Gelände, behält sich aber das Recht vor, nach 30 Jahren das Gelände mit sämmtlichen Baulichkeiten zurückzukaufen. Kiel hat auch den Baugenossenschaften städtisches Gelände zu leichteren Bedingungen verkauft, aber das Rückkaufsrecht preisgegeben. In Wolfenbüttel hat die Armenverwaltung 10 Antheilscheine des Spar- und Bauvereins erworben. Mannheim gibt für jeden gemeinnützigen Wohnungsbau (Gesellschaft und Bau- und Sparverein) billiges Gelände und Erlaß der Straßenkosten. Fürth hat einem Baumeister zum Bau von Arbeiterhäusern Erleichterungen in Bezug auf die Herstellung der Straßen, der Kanalisirung und Beleuchtung eingeräumt. Würzburg unterstützt ebenfalls den privaten Kleinwohnungsbau. Am meisten ist im Rheinlande durch Anregung des dortigen Vereins zur Förderung des Arbeiter-Wohnungswesens geschehen. Viele Städte und Gemeinden haben Geschäftsantheile von Baugenossenschaften erworben, z. B. Altenessen (2000 M.), Andernach (25 Antheile), Bonn (20,000 M.), Duisburg (12,000 M.), Dülken (3000 M), Emmerich (3000 M.), Linz (25 Antheile à 200 M.), Neuß (100,000 M.), Odenkirchen (50,000 M.), Opladen (20,000 M.), Ronsdorf (1000 M.), Solingen (8400 M.),

Wald (3000 M.). Manche Gemeinden haben den Grundbesitz der Baugenossenschaft von der städtischen Umsatzsteuer, so weit sie besteht, befreit, andere haben die Gebühren für die Bauabnahme, für die Straßenherstellung, für die Benützung der Canalisirung und der Wasserleitung theils erlassen, theils ermäßigt, einige haben die gemeindliche Grundsteuer ermäßigt. Dies hat z. B. Köln gethan, sowohl für Baugenossenschaften als für Privatunternehmer. Der betreffende Beschluß lautet: „Gebäude, welche dauernd dazu bestimmt sind, Arbeiter- oder diesen wirthschaftlich gleich gestellten Familien, gesunde und zweckentsprechend eingerichtete Wohnungen billig zu schaffen, unterliegen der Steuer nur mit der Hälfte des gemeinen Werthes." Gleichzeitig hat Köln auch die Kosten der Straßenherstellung für solche Fälle auf die Hälfte ermäßigt. Die Vergünstigung wird aufgehoben, wenn der Besitzer aus dem Haus über 5 pCt. erhält oder das Haus nicht mehr als Arbeiterwohnung verwendet wird, doch erlischt das Rückforderungsrecht der Gemeinde nach 15 Jahren. Aachen unterstützt die Baugesellschaften durch billiges Gelände und Erleichterung der Straßenkosten, andere Gemeinden erlauben, daß die Häuser mit Kleinwohnungen leichter gebaut werden dürfen.

Besonders häufig haben die Gemeinden den Baugenossenschaften das Gelände zu einem billigen Preise abgegeben, manche mit 20 pCt. und mehr Nachlaß gegenüber dem wahren Werthe. Einige Gemeinden gewähren den Sparkassen-Einlagen des Bauvereins und seiner Mitglieder höheren Zins, wobei jedoch das Sparkassenbuch gesperrt wird. Viele Gemeinden haben sich für die Baugelder verbürgt, welche die Baugenossenschaften hypothekarisch (vielfach bei der Landesversicherungsanstalt) aufgenommen haben, so Dülken für 200,000 M., Euskirchen für 75,000 M., Kaldenkirchen für 50,000 M., Krefeld für 200,000 M., Rheydt für 300,000 M. usw. Die Gemeinden machen dabei Bedingungen, welche ihnen ein Aufsichtsrecht sichern und zugleich die Gewähr geben, daß die Häuser thatsächlich ihrem Zweck als Wohnungen für Minderbemittelte erhalten bleiben. Solingen hat, wie andere Gemeinden, als Bürgschafts-Bedingung bestimmt: Die bebauten Grundstücke des Vereins müssen der Stadt zur Sicherheit verpfändet werden und der Verein muß sich mit seinem ganzen Vermögen haftbar erklären. Außerdem muß der jeweilige Oberbürgermeister Vorsitzender des Aufsichtsraths sein und ferner müssen 2 Mitglieder der Finanzkommission zur Wahrung der Interessen der Stadt dem Aufsichtsrathe angehören. Bergisch-Gladbach hat seine Bürgschaft mit folgenden Bedingungen versehen: Einfamilienhaus: nur Wohnung für 1 Familie, höchstens 5 bewohnbare Räume und Höchstbauwerth 4500 M. Zweifamilienhaus: nur Wohnung für 2 Familien, höchstens 10 bewohnbare Räume, einschließlich der Küchen und Höchstbauwerth 6500 M. Die Häuser müssen in hygienischer Beziehung weitgehenden Anforderungen genügen, gefällig aussehen und keinen anstößigen Eindruck machen. Für die Hypothekenschuldner besonders: Notarielle Eintragung: Mindestens für 25 Jahre dürfen ohne Genehmigung des Hypothekengläubigers 1. keine baulichen Veränderungen und zu hohe Abgrenzungen durch Mauern vorgenommen werden. 2. Kostgänger, Wirthschaftsbetrieb und ein Verkauf geistiger Getränke nicht gehalten werden. 3. In den betreffenden Häusern dürfen nur Arbeiter oder diesen gleichstehende Personen in der oben angegebenen Anzahl wohnen. Die Gemeinde Radevormwalde hat beschlossen, mit Hilfe des Kredits der Sparkasse den Bau von Arbeiterwohnungen zu fördern. Zu diesem Zwecke wird die Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt „Rheinprovinz" mit 3% verzinsliche Einlagen bei der Sparkasse machen und letztere wird diese eingelegten Gelder an Versicherte als Baukapitalien bis zu $^3/_4$ des Werthes der zu erbauenden Häuser gegen $3\frac{1}{2}$% Zinsen und unter der

Bedingung einer Tilgung von jährlich 1½% ausleihen. Die Landesversicherungsanstalt der Rheinprovinz gewährt der Stadtgemeinde zum Bau von Arbeiterwohnungen ein Darlehen von 20000 M., von welchem an Versicherte die Baukapitalien bis zu ¾ des Werthes der zu erbauenden Häuser gegen 3½% Zinsen und 1½% Tilgung verliehen werden. Seitens der Sparkasse werden die mit Ausleihung der Kapitalien verbundenen Geschäfte erledigt. Mehrfach haben auch die Kreise den Bau von Arbeiterwohnungen in ähnlicher Weise wie die Gemeinden unterstützt. Der Kreis Gummersbach hat eine Garantie bis zu 600000 M. übernommen. Davon sind 200000 M. für von den Arbeitgebern zu bauende Häuser und 400000 M. für eigene Häuser der Arbeiter bestimmt. Der Kreis erhält dabei Rückdeckung von 6 größeren Industriellen, welche solidarisch haftbar sind.

Der Kreis Merzig unternimmt die Herstellung gesunder, sowie den Umbau ungesunder Wohnungen und Wirthschaftsgebäude für die kleinbäuerliche Bevölkerung und für Arbeiter, für letztere insoweit, als die Arbeitgeber nicht selbst für die Arbeiter sich dieser Aufgabe unterziehen. Die Bauantragsteller müssen den Besitz einer hypothekenfreien Baustelle nachweisen. Die Anträge auf Neu- und Umbauten von solchen Wohnungen unterliegen der Genehmigung des Kreisausschusses unter Vorlage eines Kostenanschlags. Sobald ein Gesuch genehmigt ist, wird, da der Kreis bis zur Auszahlung der Häuser auf dieselben 1. Hypothek nimmt, ein notarieller Akt aufgenommen, worin die Bewerber sich zur Rückzahlung der vom Kreise vorgelegten Baukosten verpflichten müssen. Die Bauleitung wird dem Kreisbaumeister übertragen. Das zu den Bauten nöthige Geld wird von der Kreissparkasse zu 3½ pCt. Zinsen vorgelegt, dieselben Zinsen werden seitens des Kreises demjenigen angerechnet, für den gebaut wird; derselbe muß jährlich mindestens 6 pCt. der Bausumme bezahlen. Der Betrag, welcher die Zinsen übersteigt, soll zur Kapitaltilgung verwandt werden, invalidenversicherungspflichtige Personen erhalten die Beträge zu 3¼ pCt. Zinsen.

Duisburg hat beschlossen: Für Arbeiterwohnhäuser soll nur die Hälfte der Straßen- und Kanalbaukosten berechnet und die Anlage des Bürgersteiges und die Asphaltirung desselben auf Kosten der Stadt bewirkt werden, jedoch mit dem Vorbehalte, daß in dem Falle, daß die Wohnungen zu anderen Zwecken verwandt werden, die zweite Hälfte der Straßen- und Kanalbaukosten, sowie die Kosten des Bürgersteiges und der Asphaltirung nachgezahlt werden müssen. Diese Verpflichtung soll als eine dingliche Last auf das Grundstück eingetragen werden. Der Baukommission hat in jedem Falle die Entscheidung darüber, ob ein Haus den Charakter eines Arbeiterwohnhauses in dem hier fraglichen Sinne hat. Für die Beurtheilung sollen im Allgemeinen folgende Grundsätze maßgebend sein: Die Höhe dieser Häuser soll in der Regel 10 m nicht übersteigen, die Anzahl der Wohnungen in der Regel nur 3 bis 4 betragen, die Wohnungen in der Regel nur aus 2 bis 3 Zimmern bestehen und letztere keinen größeren Rauminhalt als 50 cbm enthalten. Dieser Beschluß soll keine rückwirkende Kraft haben und auf solche industrielle Werke und Unternehmer keine Anwendung finden, die für ihre eigenen Arbeiter Wohnungen errichten.*)

*) Man vergleiche über diese Leistungen auch das Capitel „Die Mitwirkung der Gemeinden an der Wohnungsreform" in „Die Thätigkeit der Gemeinden auf sozialem Gebiete", (aus dem „Arbeiterwohl") 1900, S. 44 ff.)

Selbstverständlich müssen die wichtigsten dieser Erleichterungen und Verpflichtungen in das Grundbuch eingetragen sein. Besonders muß sich die Gemeinde, wenn sie das Gelände stellt, das Rückkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreise vorbehalten. Das B. G. B. gibt die Handhaben zu solchen rechtskräftigen Eigenthumsbeschränkungen.*)

Besonders können die Gemeinden den Kleinwohnungsbau unterstützen durch Verbürgung für die zweite Hypothek der Baugelder. Die erste Hypothek erhält ein Bauverein leicht zu billigem Zinsfuß, die zweite aber schwerer und zu höherem Zins. Das vertheuert die Miethen und gefährdet den Wohlfahrtszweck des Unternehmens. Verbürgt sich aber die Gemeinde für die zweite Hypothek, so wird diese leicht und zum gleichen Zinsfuß wie die erste aufgenommen werden. Selbstverständlich muß die Gemeinde von Fall zu Fall prüfen und sich ihre Rechte sicherstellen. Dann wird sie kaum jemals einen Verlust haben. Für ihre Bürgschaft bedingt sie sich einen kleinen Zuschlag zum Zinse aus, etwa ein Achtel. Das ist wirthschaftlich begründet und fällt bei Berechnung der Miethe kaum ins Gewicht. Dieser Zinszuschlag fließt in einen Garantiefonds, der auch sonst fundirt wird und mit dem die Stadt sich gegen das Risiko ihrer Bürgschaft deckt. Dazu kommt noch die Cautions-Hypothek, welche sich die Gemeinde hinter der 2. Hypothek, für die sie bürgt, in der Höhe der Bürgschaft eintragen läßt. Gewährt die Gemeinde diese Bürgschaft einem Privatunternehmer, so wird sie sich wie bei den Bauvereinen das Recht der Aufsicht vorbehalten, besonders hinsichtlich der Einrichtung der Wohnungen, der Miethpreise u. s. w. Eine Gemeindebürgschaft für die 2. Hypothek würde den gemeinnützigen Wohnungsbau sehr unterstützen und viele Schwierigkeiten der Geldbeschaffung beseitigen.

Wo einer größeren Wohnungsnoth rasch abgeholfen werden soll, wie in den Großstädten, wirken die Baugenossenschaften zu langsam. Die Gemeinde wird daher neben diesen noch größere kapitalkräftige Gesellschaften zur Mitwirkung beiziehen und auch unterstützen. Ein Vertrag der Stadt Frankfurt a. M. mit der internationalen Baugesellschaft v. J. 1901 bestimmt, daß diese Gesellschaft 762 Wohnungen von 1 bis 3 Zimmern baut und hiezu eine Aktiengesellschaft gründet. Vom Capital zu 900,000 M. übernimmt die Stadt 100,000 M. Dazu werden 3,400,000 M. Obligationen ausgegeben, für welche die Stadt

*) Siehe den Artikel „Zur Frage des Kaufvertrags mit Eigenthumsbeschränkungen" in der Zeitschrift der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, 1898, S. 281.

in Bezug auf Capital und Zinsen die Bürgschaft übernimmt. Als Entgelt hiefür erhält die Stadt einen Gewinnantheil, mit dem sie die Aktien allmälig für sich erwirbt. Die Miethen dürfen, falls nicht besondere Umstände, wie Erhöhung der Steuern, dazu nöthigen, ohne Zustimmung des Magistrats nicht erhöht werden.*)

Der Stadtrath zu Brüssel hat 1899 den sozialistischen Antrag, die Stadtgemeinde solle selbst Arbeiterhäuser bis zum Betrage von 1 Million errichten, abgelehnt, aber einstimmig beschlossen, daß die Stadt sich als Großaktionär an den Arbeiterwohnungsgenossenschaften betheiligen solle. Da die Grundstückpreise in Brüssel wegen des Vorwiegens der Einfamilienhäuser erheblich billiger sind, als in den großen rheinischen Städten, so kommen die Baumeister zu außerordentlich günstigen Resultaten, sowohl was den Preis, als was die Einrichtung und bauliche Qualität der Häuser angeht. Ein Plan ist folgender:

Das Haus hat zwei durch einen Thorweg getrennte Flügel, unten zwei Ladenlokale und oben zweimal vier Etagen Zu jedem Ladenlokale gehören zwei dahinter liegende Zimmer und eine Küche im Souterrain. Jede der acht Etagenwohnungen besteht aus drei Räumen und einer rückwärts gelegenen Balkonterrasse; außerdem sind zehn Keller und zehn Mansarden vorhanden, je eines für jede Wohnung. Die Treppe befindet sich der Feuersicherheit halber hinter dem Hause in freier Luft und führt auf die Balkonterrassen, welche nach der Treppe hin durch eine eiserne Gitterthüre abgeschlossen sind. Zu jeder Etagenwohnung gehört endlich ein besonderer Abort mit Wasserleitung, sowie ein nach dem Hofe leitendes Rohr, durch welches Asche, Kehricht und Küchenabfälle in den im Hofe stehenden Müllwagen geschüttet werden. Ein solches Haus würde 50,000 Frcs., das Grundstück inbegriffen, kosten. Da die Stadt nur auf eine mäßige Verzinsung ihres Baukapitals rechnet, so ist die Rentabilität gesichert, ebenso wie die allmälige Amortisation der Anleihe.

Die englische Bauleihe. Die Gemeinde, welche einer Baugenossenschaft das Land stellt, muß dafür sorgen, daß der gemeinnützige Charakter des Unternehmens dauernd gewahrt bleibt. Das beste Mittel hiezu ist, sich das Obereigenthum vorzubehalten. Das getheilte Eigenthum war im Mittelalter häufig, ist durch den wirthschaftlichen Liberalismus fast überall beseitigt worden, wird aber neuerdings aus sozialpolitischen Gründen vielfach wieder verlangt. In England hat es sich abgeschwächt als Bauleihe (lease) erhalten. Der Grundeigenthümer verleiht den Boden auf eine gewisse längere Frist, nach deren Ablauf das Grundstück mit allen inzwischen darauf errichteten Baulichkeiten

*) Der Vertrag ist abgedruckt in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1901 B. 96, S. 298.

ohne Entschädigung an ihn zurückfällt. Diese Frist ist meist 99 Jahre, oft auch gilt die Verpachtung „für drei Leben" (for three lifes) von Mitgliedern der königlichen Familie. Weil aber eines dieser Mitglieder oder alle drei vor der gewöhnlichen Zeit sterben können, so bestehen Versicherungen, welche in diesem Falle den Verlust des Pächters (leaseholder) übernehmen. Auf diesem Pachtsystem ruht ein großer Theil des englischen Hausbaues, besonders in London. Selbst sehr reiche Leute wohnen mitunter auf so gepachtetem Boden, noch mehr aber gilt das für die öffentlichen Logierhäuser und Arbeiterhäuser. Nach Ablauf der Pachtzeit kann das Grundstück unter den gleichen Bedingungen wieder verpachtet werden; das liegt oft im Interesse des Eigenthümers, besonders wenn er, wie meist, ein Großgrundbesitzer ist und sich auf diese Weise die Verwaltung seines Vermögens erleichtert. Für die öffentlichen Interessen aber hat dieses System große Nachtheile. Vor allem wird der Pächter und Hauseigenthümer die Gebäulichkeiten nur so zu bauen suchen, daß sie gerade die Pachtzeit aushalten; besonders wird er gegen Ende der Pacht die Unterhaltung auf das Aeußerste beschränken. Auch der Verpächter wird das Gebäude, das er selbst erstellt, nur so weit herrichten, als nothwendig, da der Pächter die Unterhaltungspflicht hat. Man kann allerdings den Pächter zur Vornahme gewisser Reparaturen oder zur ordnungsmäßigen Instandhaltung des Hauses zwingen, derartige Vorschriften drücken aber die Pachtpreise herab und liegen daher nicht im Interesse des Grundeigenthümers. Noch mehr aber scheitert ein solcher Versuch an der anderen Eigenthümlichkeit der Lease, daß wegen der langen Dauer der Pacht die ersten Personen, die den Vertrag schließen, meist nicht mehr da sind und sich überhaupt sehr rasch Zwischenpersonen (house farmers) einschieben. Der Pächter verpachtet das Grundstück weiter oder er bebaut es mit einem Hause und verpachtet dieses; auch diese Pacht ist übertragbar, bis schließlich sich schwer feststellen läßt, wem eigentlich die Unterhaltungspflicht am Hause obliegt. Dem großen Grundbesitzer ist die Suche zu mühsam, der innehabende Pächter aber, oft auch der Grundherr selbst, hat aus verwahrlosten Armenhäusern und Elendsherbergen einen höheren Nutzen, als aus Häusern, die gut im Stande gehalten werden. Die öffentliche Gewalt hat sich um die Benutzung der Gebäude nicht bekümmert und daher auch die Verantwortlichkeit dafür nicht klar gestellt. Auch der Baucredit ist erschwert. Der Geldgeber muß Sicherheit haben, daß das Baudarlehen bei Ablauf der Pachtzeit wieder gedeckt ist und wird daher

höheren Zins verlangen. Die Einführung der englischen Bauleihe als Rechtsform für das getheilte Eigenthum empfiehlt sich daher nicht, ist auch nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch nicht gut möglich. § 925 dieses Gesetzes erklärt eine Auflassung „die unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung erfolgt", für unwirksam, verlangt daher immer Uebertragung des vollen Eigenthums. Das B. G. B. kennt wohl die Pacht (§ 581 ff.), müßte sich dort aber ganz anders ausdrücken, wenn es die englische Bauleihe mit der Heimfall-Bedingung im Auge hätte. Immerhin kann man die unbeschränkte Uebertragung des Eigenthums an eine Baugenossenschaft nach § 883 beim Eintrag in das Grundbuch mit einer Vormerkung versehen lassen, die den Anspruch der Gemeinde auf Rückübertragung des Eigenthums nach Ablauf von 99 oder weniger Jahren feststellt und jede Weiterveräußerung des Grundstückes gegenüber der Gemeinde nichtig macht (§ 892). Will man die Kosten der Rückübertragung und die Besitzwechselgebühr dafür sparen, so kann die Gemeinde der Baugenossenschaft eine Grunddienstbarkeit, beschränkte persönliche Dienstbarkeit, auf 99 Jahre nach § 1090 bestellen. Die bauende Gesellschaft erwirbt so das Recht, das Grundstück „in einzelnen Beziehungen zu benutzen", dieses Recht ist aber (§ 1092) nicht übertragbar. Auch kann die Gemeinde hiebei Vorschriften für das Bauen und Vermiethen machen und der Anlage so den Charakter der Gemeinnützigkeit wahren. Nach Ablauf der Dienstbarkeit wird sie wieder freie Herrin des Grundeigenthums mit allen inzwischen darauf errichteten Bauten.

Das Erbbaurecht paßt für die deutschen Verhältnisse besser wie die englische Bauleihe. Beim Erbbaurecht (§§ 1012—1017 B. G. B.) wird ein Grundstück durch Eintrag in das Grundbuch derart belastet, „daß demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Erdoberfläche des Grundstückes ein Bauwerk zu haben." Die Beschränkung dieses Rechtes auf Theile des Gebäudes, insbesondere auf ein Stockwerk, ist unzulässig. Mit dem Untergang des Bauwerkes erlischt das Erbbaurecht nicht. Für das Erbbaurecht gelten die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften, auch finden die Vorschriften über den Erwerb des Eigenthums und die Ansprüche aus dem Eigenthum entsprechende Anwendung. Das sind alle wichtigeren Bestimmungen über das Erbbaurecht. Sie sind sehr dürftig, weil man eine Rechtsform für die Wiedereinführung des getheilten Eigenthums suchte und mangels

genügender Erfahrungen sich auf die Grundzüge beschränken mußte. Die Uebertragbarkeit durch Kauf oder Erbschaft könnte zu ähnlichen Mißständen führen wie in England, ist aber nicht zu vermeiden, weil das Erbbaurecht stets auf längere Zeit verliehen werden soll und muß. Bei den Baugenossenschaften der Kieler Gegend, die (1901) aus Reichsmitteln Gelder erhielten, wurde die Bedingung gemacht, das Reich sei zur sofortigen Kündigung berechtigt, wenn die Vereine das ihnen eingeräumte Erbbaurecht veräußern wollen — eine Clausel, die angesichts der klaren Bestimmung des Gesetzes nicht haltbar war und vom Reichsamt des Innern abgeändert wurde. Jedenfalls ist bei Baudarlehen in Erbbau darauf zu sehen, daß die Gelder innerhalb der Verleihungsfrist getilgt werden. Das Gesetz gibt weder Vorschriften über die Zeitdauer des Erbbaurechtes, noch über die Abgabe an den Grundeigenthümer, die dem Rechte entspricht. Im Allgemeinen wird mit dem Erbbaurechte eine solche Gebühr ebenso verbunden sein, wie die Beschränkung auf eine bestimmte Zeit, das Recht kann aber auch für immer oder auf unbeschränkte Zeit und ohne Gegenleistung verliehen werden. Auch kann der Grundeigenthümer bei sehr billiger oder unentgeltlicher Verleihung die Errichtung von Kleinwohnungen gegen niedrigen Zins u. s. w. vorschreiben. Wird eine Abgabe verlangt, so kann sie einmalig sein oder regelmäßig wiederkehren, im letzten Falle ähnelt das Erbbaurecht der Pacht, nur daß diese (§ 567) in der Regel nicht über 30 Jahre hinaus abgeschlossen werden soll.

Das Erbbaurecht ist ein treffliches Mittel für die Gemeinden, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern und zugleich die steigende Grundrente im Eigenthum der Gemeinde zu halten. Sollte es sich im Privatgrundverkehr einbürgern, so könnte es zu ähnlichen Wohnungszuständen, wie in England führen, falls nicht die Wohnungsgesetzgebung einen Riegel vorschiebt. Bereits haben einige Städte begonnen, das Erbbaurecht zur Verbesserung der Klein-Wohnungszustände zu verwenden.

Mannheim hat den Erbbauberechtigten die Bedingung auferlegt, daß keine Hinter- und Seitengebäude errichtet werden, und daß das einzelne Wohngebäude der Regel nach nicht mehr als 12 Wohnungen enthalte, die Wohnung zu drei, ausnahmsweise vier Wohnräumen einschließlich Küche. Jede Wohnung muß mit einem besonderen Abort versehen sein. Die Straßenausbaukosten trägt die Gemeinde, die Höhe der Miethpreise ist nicht begrenzt. Das Erbbaurecht wird für den Zeitraum von 70 Jahren bestellt. Wird es aufgehoben, so hat die Gemeinde den Erbbauberechtigten während der ersten 45 Jahre der Dauer des Erbbaurechtes den vollen Werth der auf dem Grundstücke vorhandenen Baulichkeiten und Anlagen zu ersetzen. Die Beleihungs-

fähigkeit dieses Erbbaurechtes soll günstig beeinflußt werden. Der Erbbauberechtigte muß den Bau binnen zwei Jahren nach dem Vertragsabschluß vollenden. Der Erbbauzins ist auf 15 Pfg. bezw. 10 Pfg. für den Quadratmeter der gegenwärtigen Baustellen bemessen. — Auch Halle a. S. hat Gelände für Kleinwohnungen zu Erbbaurecht vergeben.

Leipzig hat (1901) mit ausdrücklicher Berufung auf den Mangel an Wohnungen mit 1 und 2 heizbaren Zimmern von einer der Stadt gehörigen Rittergutsflur (125,000 qm, nach Abzug der Straßen noch) 79,500 qm Bauland an die Gemeinnützige Baugesellschaft auf 100 Jahre in Erbbau gegeben. Darauf sollen 140 Wohnhäuser mit etwa 1000 Wohnungen, ausschließlich Kleinwohnungen mit je 3, ausnahmsweise 4 Räumen (mit Einschluß der Küche) erbaut werden. Die Stadt übernimmt die Zinsgarantie. Der Pachtpreis beträgt für den qm Baugrundfläche 12 Pfg.; da aber die Gesellschaft auch die 471 000 M., die für die Straßen- und Canalherstellung von der Stadt aufgewendet werden, mit 4 pCt. verzinsen muß, so wird pro qm Bauland eine Verzinsung von 36 Pfg. jährlich ausgerechnet, was einem Verkaufspreis von 9 M. an fertiger Straße entspräche. Die Wohnungen fallen nach 100 Jahren unentgeltlich an die Stadt zurück, die Eigenthümerin des Baugrundes bleibt und während der zweiten 50 Jahre die ordnungsmäßige Instandhaltung der Häuser zu überwachen berechtigt ist. Die Gebäude sind im Falle des Unterganges durch Feuer ꝛc. binnen zwei Jahren wieder aufzubauen. Die Baublocks werden durch Verkehrs- und Wohnstraßen getrennt, die Bauweise soll die offene sein. Die hypothekarische Belastung des Erbbaurechts war die Grundbedingung für die Beschaffung des Baugeldes; zugelassen sind nur Amortisationshypotheken, die an die Zustimmung der Stadt geknüpft sind. Die sächsische Landesversicherungsanstalt gibt mit Bürgschaft der Stadt das Baugeld als 3prozentiges Hypothekendarlehen, das innerhalb der Pachtzeit zu tilgen ist. Der Vertrag wurde unter harter Gegnerschaft der Hausbesitzer mit knapper Mehrheit (35 gegen 32 Stimmen) genehmigt.

Auch Frankfurt gibt einen Theil des umfangreichen städtischen Geländes zur Förderung des Kleinwohnungsbaues in Erbbau. Der Bericht des Bürgermeisters Adickes bezw. des Magistrats vom 4. Dezember 1900 sagt:

Ein Ausschluß der ungesunden Spekulation, des vertheuernden Zwischenhandels sowie der wucherischen Beleihung ist kaum möglich, wenn das städtische Gelände durch Verkauf aus der Hand gegeben wird. Daher empfiehlt es sich, statt des bisherigen Verkaufs einen Versuch mit dem Erbbaurecht zu machen. Weil aber bei dieser Rechtsform der Spekulation nur ein geringer Spielraum bleibt und sie überhaupt sich erst einbürgern muß, so müssen die Bedingungen des Erbbaurechtes so abgefaßt werden, daß der Bauunternehmer, der an den Wiederverkauf denkt, einen entsprechenden, wenn auch mäßigen Geschäftsgewinn machen kann. Allerdings ist mit dem Unternehmen ein Risico der Stadt verbunden, indem sie bei längeren Geschäftskrisen Ausfälle an Hypothekzinsen erhalten kann. Aber dieses Risico ist nicht größer, als es bisher schon bei Herstellung eigener städtischer Beamten- und Arbeiterhäuser, besonders aber bei Zeichnung von Actien gemeinnütziger Baugesellschaften war. Das Risico verringert sich in dem Maße, als nicht Mieth-, sondern kleine Wohnhäuser für Beamte, Lehrer, besser bezahlte Arbeiter u. s. w. erbaut werden, weil in diesen Fällen die Zinszahlung ziemlich sicher ist und jedenfalls ein

längeres Leerstehen der Wohnungen nicht gefürchtet zu werden braucht. Das Risico verschwindet aber völlig, wenn man einen längeren Zeitraum ins Auge faßt. Als Eigenthümerin des Grund und Bodens kann die Stadt auf die Dauer keine Einbuße erleiden und für zeitweilige Schwankungen kann sie sich durch einen Reservefonds sichern. Jetzt bereits hat sie einen finanziellen Vortheil, indem die großen Gelände, welche durch das Erbbaurecht erschlossen werden, statt des bisherigen Ackerwerthes ihr bereits eine 3% Verzinsung des gegenwärtigen, wenn auch mäßigen Verkaufspreises gewähren.

Zur Förderung des Erbwohnungsbaues schlägt Adickes eine städtische Baucasse vor, zunächst mit 2 Mill. Mark ausgerüstet. Diese sollen besonders zur billigen Beschaffung der sonst schwierigen 2. Hypothek der Baugelder verwendet werden. Wird die erste Hälfte der Baugelder anderweitig beschaffen und werden 200,000 M. in den Reservefonds gelegt, so kann man bei den Durchschnittskosten einer Wohnung von 8000 M. mit jenen 1,800,000 M. 450 Wohnungen herstellen. Die jährlichen Amortisationsbeträge dieser Darlehen werden sogleich wieder zur Beleihung neuer Wohnungen verwendet, wobei man auch die Mittel der Casse nach Bedarf erhöhen kann. Selbstverständlich wird beim Ausleihen der Baugelder mit der nöthigen Vorsicht verfahren, um sowohl die Baucasse wie die liefernden Bauhandwerker vor Schaden zu bewahren. Das dürfte um so leichter sein, als die Bauten auf städtischem Boden ausgeführt werden und das Erbbaurecht erst nach Vollendung des Baues in das Grundbuch eingetragen zu werden braucht.

Ein näheres Bild vom Wesen des Erbbaurechts geben die Bedingungen, welche Adickes der Stadt Frankfurt vorgeschlagen.

Die Bedingungen, unter denen die Stadt das Erbbaurecht einräumt, sind

a) Die Zeitdauer wird verschieden zu bemessen sein, je nachdem es sich um sehr leicht gebaute Einzelhäuser oder um dauerhaftere Etagenhäuser handelt. In keinem Falle wird es nothwendig sein, eine Dauer von 80 Jahren zu überschreiten.

b) Das Recht zur Beschwerung des Erbbaurechts mit Hypotheken wird dahin zu beschränken sein, daß die Beleihung nur bis zu $^{9}/_{10}$ der nachweislich verbrauchten Bausumme erfolgen darf, daß ferner die Amortisation im Laufe einer etwas kürzeren Zeit, als das Erbbaurecht dauert, sichergestellt sein muß, und daß Veränderungen der Amortisations-Bestimmungen ohne Zustimmung der Stadt als Eigenthümerin ausgeschlossen sind. Dabei würde noch besonders zu erörtern sein, ob es rathsamer ist, die ersparten Zinsen mit zur Amortisation zu verwenden, und einen dauernden gleichen Satz für Zins und Tilgung zu bestimmen, oder aber die ersparten Zinsen nicht mit zur Tilgung zu verwenden, und dadurch für die erste Zeit zu höheren, für die spätere Zeit zu niedrigeren Sätzen für Verzinsung und Tilgung zu gelangen. Auch könnte eine Verbindung dieser beiden Systeme in Frage kommen. Abnehmende Sätze würden den Vortheil haben, daß in der späteren Zeit,

in welcher die Reparaturen größer werden, durch die Hypotheken immer geringer werdende Lasten erwachsen. Die Aufnahme anderweiter Hypotheken würde der Zustimmung der Stadt als Eigenthümerin bedürfen.

c) Die Abgabe für Benutzung des städtischen Grundes kann in mannigfaltiger Weise geregelt werden. Sie wird zweckmäßig aus zwei verschiedenen Bestandtheilen zusammengesetzt sein, und zwar aus einer indirekten Abgabe, welche ähnlich wie das Währschaftsgeld in Fällen der Veräußerung zur Erhebung gelangt, und einer direkten Abgabe, welche alljährlich zu zahlen ist, aber nicht nothwendig ein für allemal in ihrer Höhe gleich zu sein braucht; es wird sich vielmehr empfehlen, bei der direkten Grundabgabe immer die besonderen Eigenthümlichkeiten des einzelnen Falles thunlichst zu berücksichtigen. Wenn es sich z. B. um ein entfernt gelegenes Gelände handelt, dessen Besiedelung nur durch besonderen Anreiz erwartet werden kann, wird es zweckmäßig sein können, in den ersten Jahren nur ganz niedrige, der bisherigen Landpacht entsprechende Abgaben, zuzüglich einer Verzinsung der Straßen- und Kanal-Herstellungskosten zu erheben und erst allmälig bei zunehmender Bebauung zu den normalen Sätzen — 3 pCt. des Bodenwerthes — überzugehen. Andererseits wird es sich, wenn vermiethbare Wohnungen gebaut werden sollen, von vornherein empfehlen, für den Fall wachsender Mietheinnahmen, eine nach bestimmten Prozentsätzen wachsende Erhöhung der Grundabgabe auszubedingen. In ihren Einzelheiten müssen alle diese Bestimmungen so ausgedacht werden, wie sie auch ein verständiger und weitsichtiger Privat-Unternehmer gestalten würde.

d) In Betreff der Bebauung wird zwar dem Erb-Bauberechtigten — vorbehaltlich der zur Sicherung einer thunlichst weiträumigen Bebauung etwa aufzuerlegenden Baubeschränkungen — thunlichst freie Hand zu lassen sein, auch werden spätere Um- oder Anbauten regelmäßig dem freien Ermessen desselben zu überlassen sein. Indessen hat die Stadt als Eigenthümerin nach einer doppelten Richtung hin doch ein erhebliches Interesse, und zwar einerseits an einer sorgfältigen Unterhaltung des Hauses, und andererseits auch daran, daß dem Erbbau-Berechtigten Sicherheit gegeben wird, das von ihm in das Haus hinein gesteckte, zur dauernden Wertherhöhung gereichende Baugeld im Fall der Veräußerung wieder erstattet zu erhalten. Es wird sich daher empfehlen, eine Einrichtung zu treffen, welche nach beiden Seiten hin den nöthigen Schutz bietet. Vielleicht geschieht das am Einfachsten in der Weise, daß der aus eigenen Mitteln in das Haus hinein verbaute Betrag — etwa ein Zehntel, nach Ablauf des Erb-Baurechts zurückerstattet wird. Zu dem Zwecke wird es nöthig sein, die jährliche Grundabgabe um einen gewissen Betrag zu erhöhen, und zwar um soviel als nöthig ist, um mit Zins und Zinseszins jenes Kapital anzusammeln. Es wird dies auch keine Schwierigkeiten bieten, da beispielsweise eine jährliche Zahlung von M. 6 ausreicht, um bei 3 pCt. mit Zins und Zinseszins in 60 Jahren eine Summe von M. 1000 anzusammeln. Dabei wäre zu erwägen, ob zu dem vom Erb-Bauberechtigten aus eigenen Mitteln beschafften Theile des Baugeldes, welches auf etwa $^1/_{10}$ bestimmt ist, nicht noch eine Summe von 20 pCt. zugeschlagen werden sollte, um den Ablauf des Erb-Baurechts in freundlicherem Lichte erscheinen zu lassen. Da die Zahlung dieser Summe bei Beendigung des Erb-Baurechts durch die eben erwähnte Erhöhung der Grundabgabe gesichert ist, leuchtet es ohne weiteres ein, daß der erste Erbauer des Hauses bei einem Verkaufe dieses von

ihm beschaffte Baugeld von seinem Nachfolger herausgezahlt bekommen würde, wodurch dann offenbar der Verkauf des Erb-Baurechts in Nothfällen, wie etwa bei Todesfällen, wesentlich erleichtert wäre. Da natürlich der Betrag dieser Baugelder im beiderseitigen Einverständniß von vornherein festgestellt sein muß, so folgt daraus, daß nicht nur die zuerst aufgewandte Bausumme, sondern auch der Werth späterer Um- oder Anbauten, wenn er überhaupt angerechnet werden soll, vor der Ausführung derselben durch Vereinbarung festzulegen ist. Die Sicherheit dieser Zahlungen bei Beendigung des Erb-Baurechts würde, soweit ich sehe, nicht dadurch erschüttert werden, daß wegen ordnungswidriger Unterhaltung des Gebäudes gewisse, nöthigenfalls durch ein Schiedsgericht festzusetzende Abzüge gemacht werden können.

e) Ein Rückkaufsrecht der Stadt während der Dauer des Erb-Baurechts, nach Ablauf einer gewissen Zeit von etwa 30 Jahren, scheint aus mancherlei Gründen erwünscht. Festsetzungen, welche über ein Menschenalter hinausreichen, tragen an und für sich immer den Charakter des Unsichern in sehr hohem Maße an sich, und es ist namentlich von vornherein nicht zu übersehen, in welchem Umfange das Erb-Baurecht wieder zum Gegenstande ungesunder Spekulationen gemacht und den Zwecken, für welche es gegründet ist, wieder entzogen werden kann. Ein der Stadt zustehendes Rückkaufsrecht nach 30 Jahren zu einem von vornherein bestimmten Preise, welcher dem Erb-Bauberechtigten natürlich nicht nur sein hineingestecktes Baugeld wiedergeben, sondern auch einen angemessenen Gewinn lassen müßte, würde solche unerwünschte Möglichkeiten in sicherster Weise abschneiden, ohne doch dem Erb-Bauberechtigten das Gefühl zu nehmen, ein eigenes Heim zu besitzen. Auch würde es ja nicht ausgeschlossen sein, daß der Erb-Baurechts-Vertrag, nöthigenfalls mit gewissen Abänderungen, erneuert und verlängert würde, ja höchstwahrscheinlich würde dies in den meisten Fällen der Fall sein.

Die Stadtverordneten haben am 7. Mai 1901 grundsätzlich dem Erbbaurechte zugestimmt und folgende Bedingungen beigefügt:

Die Dauer des Erbbaurechts ist regelmäßig 60 Jahre, kann aber in geeigneten Fällen bis zu 80 Jahren ausgedehnt werden. Die von dem Erbbauberechtigten selbst gezahlten Baugelder müssen, abzüglich eventueller Entschädigungsansprüche der Stadt, bei Beendigung der Erbpacht zurückgezahlt werden. Im übrigen gehen beim Erlöschen des Erbbaurechts die vorhandenen Bauwerke unentgeltlich in das Eigenthum der Stadt über. Der Stadt ist das Recht auszubedingen, nach 15 Jahren das Erbbaurecht für einen unter Zugrundelegung des Gebäudewerthes, jedoch unter Abzug der vorzusehenden Abschreibungen und Kapitalstilgungen zu bestimmenden Preis alljährlich oder zu bestimmten Zeiten zurückzuerwerben. Der Erbbauberechtigte hat zu diesem Zweck besondere Rechnung zu führen. Der Uebernahmepreis ist stadtseitig in baar zu zahlen, soweit nicht das Erbbaurecht hypothekarisch belastet ist. Außerdem ist der Stadt ein Vorkaufsrecht auszubedingen. Der Erbbauberechtigte ist zur sofortigen Bebauung und zur ordnungsmäßigen Unterhaltung während der Dauer des Erbbaurechts zu verpflichten. Die Bebauung und Unterhaltung hat unter Kontrolle des Hochbauamtes zu erfolgen. Zur Errichtung weiterer Baulichkeiten ist die Zustimmung des Magistrats erforderlich. Die Baugelder können stadtseitig gegen Verpfändung des Erbbaurechts bis zu höchstens $^9/_{10}$ des Bauwerthes dem Bauenden geliehen werden. Das Darlehen muß

pätestens bis zum Ablauf des Erbbaurechts planmäßig getilgt werden. Die Verpfändung und anderweite Belastung des Erbaurechtes ohne Zustimmung des Magistrates ist auszuschließen. Der Stadt ist eine Kontrolle oder eine Mitwirkung in Betreff der Festsetzung von Miethen vorzubehalten. In geeigneten Fällen ist der Stadt ein Vorzugsrecht bezüglich aller Miethwohnungen oder eines Theiles derselben vorzubehalten. Bei Ausbedingung der jährlichen Abgabe für die Gewährung des Erbbaurechtes ist auf die Lage der Verhältnisse im einzelnen Falle entsprechende Rücksicht zu nehmen. Es ist vertraglich festzustellen, daß die Hausteuer und bei Veräußerung des Erbbaurechtes das Währschaftsgeld (Besitzwechselgebühr) vom Erbbauberechtigten gezahlt wird. Im Fall der Verletzung der Rechte der Stadt ist dieselbe auch vor Ablauf der ersten 15 Jahre znm Rückerwerb des Erbbaurechtes berechtigt. Alle Rechte der Stadt sind durch Eintragung im Grundbuche festzulegen.

Ein Bericht der Stadtkämmerei vom 9. Januar 1901 sagt:

In dem kürzlich von der Stadt mit der Gemeinnützigen Bau-Gesellschaft abgeschlossenen (Erbbau-) Vertrag, ist die Abgabe auf 2,6 pCt. des Werthes des Grund und Bodens festgesetzt. In annähernd gleicher Höhe wird auch in Zukunft diese Abgabe zu bemessen sein. Angenommen die Abgabe betrage 2 1/2 pCt. des Werthes des Bauplatzes, einschließlich Straßenfreilegungs- und Herstellungskosten, so wird die Stadt, da sie bei einem sofortigen Verkauf aus dem ihr ausgezahlten Verkaufspreis etwa 4 pCt. Zinsen erzielen könnte, während der Dauer des Erbbaurechts jährlich 1 1/2 pCt. jenes Verkaufs-Werthes sammt Zins und Zinseszins entbehren; bei einem Verkaufspreis von M. 10,000 für den Bauplatz, würde also die Einbuße M. 150 jährlich betragen. Dies ergibt nach 60 Jahren bei 4 prozentiger Verzinsung M. 37,126 und bei 3 1/2 prozent. Verzinsung M. 30,508, dagegen fällt der Stadt nach Ablauf des Erbbaurechts das auf dem Grundstück errichtete Gebäude zu. Es kann angenommen werden, daß der Bauwerth dieses Gebäudes den Betrag der vorstehend berechneten durch die Verzinsung des Grundwerthes mit nur 2 1/2 pCt. entstehenden Einbuße annähernd ausgleicht. Außerdem wird aber die Stadt nach Ablauf der Erbbaudauer die inzwischen eingetretene Werthsteigerung des Bauplatzes erhalten, welche bei einem Verkauf des Grundstücks dem Käufer zugefallen wäre. Darf man aus der Vergangenheit einen Schluß auf die Zukunft ziehen und annehmen, daß die in den letzten 60 Jahren eingetretene bedeutende Werthsteigerung auch künftig eintreten wird, so wäre auf einen erheblichen Gewinn der Stadt zu rechnen. Wir können nicht empfehlen, für den Fall wachsender Mietheinnahmen eine Erhöhung der Grundabgabe auszubedingen, denn wir befürchten, daß eine solche Bestimmung den Interessenten die Uebernahme eines Bauplatzes im Erbbaurecht verleiden würde. Was die Zeitdauer des Erbbaurechts betrifft, so wird dieselbe 60 Jahre nicht übersteigen dürfen; bei einer Zeitdauer von 60 Jahren ist, um nach Ablauf dieser Zeit das Baukapital angesammelt zu haben, ein Jahresbetrag von 0,508862 pCt. des Baukapitals erforderlich, unter der Voraussetzung, daß die anzusammelnden Tilgungsbeträge mit 3 1/2 pCt. verzinst werden. Bei 4prozentiger Verzinsung vermindert sich der jährliche Tilgungsbetrag auf 0,420185 pCt. des Baukapitals. Mit der in der Denkschrift des Herrn Oberbürgermeisters angeregten Bestimmung, daß den Erbbauberechtigten nach Ablauf des Erbbaurechts Seitens der Stadt etwa 1/10 des verbauten Betrags herausgezahlt werden soll, bei entsprechender Erhöhung der jährlichen Grundabgaben,

können wir uns durchaus einverstanden erklären. Es würde dadurch einerseits dem Erbbauberechtigten bei Beendung seines Rechts ein Kapital in die Hand gegeben werden, mit dem er ein neues ähnliches Unternehmen beginnen kann, andererseits die Stadt eine Sicherheit gegen mangelhafte Unterhaltung während der letzten Jahre der Erbbauzeit in die Hand bekommen.

Der Vortrag des Magistrats an die Stadtverordneten-Versammlung über das Bauprojekt der Actiengesellschaft Frankenallee (Magistratssitzung vom 25. Juni 1901) gibt näheren Aufschluß über eine besondere Art von Anwendung des Erbbaues auf rein wirthschaftlicher Grundlage. Der Vortrag besagt:

Die Actiengesellschaft, deren Grundkapital 520,000 M. (520 Actien à 1000 M.) betragen wird, beabsichtigt 2100 evtl. 2125 Stück Obligationen von je 1000 M., zu 4 pCt. verzinslich, auszugeben. Für diese Obligationen wird die Garantie der Stadt erbeten.

Die von der Gesellschaft zu erbauenden Häuser enthalten:

48	Wohnungen	zu je	4	Zimmer	mit	Küche	und	Zubehör,
104	„	„ „	3	„	„	„	„	„
352	„	„ „	2	„	„	„	„	„
20	„	„ „	2	„	ohne	„		
20	„	„ „	1	„	„	„		
544	Wohnungen.							

Die Gesellschaft verpflichtet sich, ohne Zustimmung des Magistrats keine höheren Durchschnitts-Miethpreise als die nachstehenden zu vereinbaren:

		Für die Wohnungen von:					
1	Zimmer ohne Küche	108 M. jährlich	=	9 M.	— Pfg.	monatlich,	
2	Zimmern „ „	210 „	„	= 17 „	50 „	„	
2	„ mit Küche usw.	318 „	„	= 26 „	50 „	„	
3	„ „ „ „	486 „	„	= 40 „	50 „	„	
4	„ „ „ „	720 „	„	= 60 „	— „	„	

(in reicherer Ausstattung.)

Das Unternehmen ist nicht nur das umfassendste bisher in Frankfurt auf Erbbaurecht begründete Vorhaben, sondern auch der erste, nicht von gemeinnützigen Baugesellschaften, sondern von einer auf rein wirthschaftlicher Grundlage beruhenden Gesellschaft in Angriff genommene Erbbau. Es würde für die weitere Entwickelung der erbbaurechtlichen Vergebung von städtischem und Stiftungsgelände in unserer Stadt förderlich sein, wenn ein Projekt wie das vorliegende zur Ausführung käme.

Während nach den von den städtischen Behörden für die Verträge über städtisches Erbbaugelände festgestellten Grundzügen bis zu $^9/_{10}$ der Baukosten seitens der Stadt dargeliehen werden können, soll die Stadt im vorliegenden Fall für die Obligationen in Höhe von 2,100,000 M. d. i. bei 2.620,000 M. Baukosten nur $^8/_{10}$ des Kapitals garantiren.

Die Aktien dieser Gesellschaft sollen aus den erzielten Ueberschüssen innerhalb 30 Jahren für die Stadt angekauft werden, und zwar während der ersten 10 Jahre zu 110 pCt. und während der folgenden 20 Jahre zu 120 pCt. Dieses Aufgeld findet seine Analogie in den Grundzügen für die städtischen Erbbauverträge, wo die Herauszahlung eines bestimmten Theils der Baukosten seitens der Stadt vorgesehen ist.

Die oben genannten Miethpreise sind, namentlich unter Berücksichtigung der günstigen Lage der Wohnungen nahe beim Hauptbahnhof, mäßig. Auf Wunsch des Magistrats haben die Unternehmer ihrem ursprünglichen Plan eine Anzahl von Zwei- und Ein-Zimmer-Wohnungen ohne Küche eingefügt. Dem Verlangen der Unternehmer, daß diese Wohnungen Seitens der Stadt fest gemiethet werden, konnten wir nicht entsprechen. Es erschien uns erwünscht, daß in den direkt an der Franken-Allee gelegenen Häusern, also in bevorzugter Lage, eine Anzahl Vier-Zimmer-Wohnungen vorgesehen werden, welche z. B. von Lehrern und Beamten sicherlich sehr gesucht sein werden. Für einen großen Theil der Wohnungen ist der Stadt ein Vorrecht auf Ermiethung durch die von ihr zu bezeichnenden städtischen Beamten und Arbeiter gewährt. Die Vertheilung einer Dividende, welche im Uebrigen — ebenso wie bei anderen privaten Erbbauunternehmungen — bezüglich ihrer Höhe nicht vertraglich beschränkt werden soll, erfolgt erst, nachdem außer den gesammten Verwaltungs- und Unterhaltungsausgaben und nach Dotirung des Reservefonds die zum allmäligen Ankauf der Actien erforderlichen Beträge aus dem Gewinn entnommen sind und nachdem der Stadt Ersatz geleistet ist für die Beträge, die sie etwa in den Vorjahren auf Grund der von ihr übernommenen Garantie für die Obligationen gezahlt hat.

Hiernach wird das Risico des Unternehmens in erster Linie von der Gesellschaft Franken-Allee übernommen und die Garantie für die Obligationen kann, wie auch der aufgestellte Finanzplan zeigt, unbedenklich von der Stadt geleistet werden. Die Dividende, welche auf die für die Stadt nach und nach angekauften Aktien entfällt, ist zum weiteren Ankauf von Actien zu verwenden. Nach Ablauf von 30 Jahren wird auf diese Weise die Stadt im Besitz sämmtlicher Aktien sein. Von diesem Zeitpunkt ab beginnt die regelmäßige Tilgung der Obligationen, für welche der bis dahin zur Tilgung der Aktien verwendete Jahresbetrag und der bis dahin an Dividenden für die Actien gezahlte Betrag zur Verfügung steht. So werden nach weiteren 30 Jahren auch die Obligationen zurückgezahlt sein. Für ebensolange Zeit, nämlich 60 Jahre (vom Beginn der Tilgung an, also insgesammt für 63 Jahre) ist das Erbbaurecht für die Gesellschaft festgesetzt. Mit Rücksicht darauf aber, daß die Stadt möglicherweise aus ihrer Garantie der Obligationen Aufwendungen zu machen hat, sowie darauf, daß das Waisenhaus — ohne seinerseits eine Garantie übernommen zu haben — die auf seinen Grundstücken errichteten Gebäulichkeiten nach Ablauf der Erbbauzeit unentgeltlich erwirbt, ist vorgesehen, daß das Erbbaurecht zu Gunsten der Stadt noch über den 31. Dezember 1963 hinaus solange (jedoch nicht über den 31. Dezember 1978) zu verlängern ist, bis die Stadt Ersatz der von ihr verausgabten Beträge sammt Zinsen erhalten hat. Das zu bebauende Netto-Terrain hält rund 22,885 qm, wovon 20,555 qm dem Waisenhaus und 2330 qm der Stadt gehören. Dem Waisenhaus soll ein Erbbauzins von 14,249 M. 50 Pfg. gezahlt werden. Der mit der Stadt zu vereinbarende Erbbauzins wird, da das städtische Gelände ausschließlich in bevorzugter Lage liegt, auf den Quadratmeter etwas höher sein, als der an das Waisenhaus zu zahlende Zins. Die Kosten der Straßenherstellung und des Kanals, welche von den Grundeigenthümern getragen werden, sind von der Gesellschaft Franken-Allee mit $3^1/_2$ pCt. zu verzinsen.

Der Gemeinde-Sozialismus.*) Die soziale Thätigkeit vieler englischer Gemeinden haben wir schon erwähnt. (S. oben S. 123.) Auch in Deutschland ist der Sinn hiefür erwacht und das Wort Gemeindesozialismus bereits bekannt. Rückständig sind zumeist jene Städte, in welchen die Grund- und Hausbesitzerinteressen zu sehr vorwiegen oder die liberal-manchesterliche Richtung herrscht. Vielfach bestehen zwischen diesen Städte-Verwaltungen oder Vertretungen und den großkapitalistischen Unternehmungen, Pferdebahn, Gasanstalt, Elektrizität-Gesellschaft 2c. enge persönliche Beziehungen, wodurch die Gemeindevertretung, wie das vor der Wahlreform auch in England oft der Fall war, zum politischen Organ großkapitalistischer Interessen wird. Auch in Nordamerika beginnt sich die öffentliche Meinung dem Gemeindesozialismus zuzuwenden, veranlaßt durch die skandalöseste Mißwirthschaft der großkapitalistischen Ringe, die auf der einen Seite das Volk ausplündern, auf der anderen Seite Riesenvermögen bilden und in wenigen Händen anhäufen. Eine volksthümliche Agitation erhebt sich allmählich dagegen und versucht, Gemeinde und Staat von dem überkommenen Grundsatz des freien Spieles der Kräfte abzudrängen und ihnen sozial-politische Auffassung und Ziele zu geben. Dank freilich der sehr weit verbreiteten Käuflichkeit in den öffentlichen Vertretungen und Aemtern, scheitern die Versuche von Staat und Gemeinde, sich der gewaltigen Uebermacht des Groß-Kapitals zu erwehren z. B. die Gewinne der Gasgesellschaften, der Straßenbahnen u. s. w. herabzusetzen, oder für das Gemeinwesen nutzbar zu machen, noch häufig. Immermehr aber beginnen die Gemeinden selbst Anlagen für Licht und Wasser zu erbauen und zu betreiben. Washington ist weiter gegangen und erlaubte die Errichtung von gemeindlichen Straßenbahnen. Namentlich geht eine Strömung dahin, die Verleihung von Konzessionen an Privatpersonen und Gesellschaften zu regeln. Die Hauptfortschritte sind die zeitliche Begrenzung solcher Konzessionen, die Forderung angemessener Entschädigungen dafür und ihre Unterstellung unter direkte Volkskontrole. In dieser Hinsicht trifft auch der neue Freibrief für „Größer-New-York" Bestimmungen. Viel weiter geht ein 1897 beschlossenes Gesetz in Kansas für die Bewilligung von Wasser-, Licht-, Wärme- und Kraft-Anlagen. Danach müssen die Konzessions-Bewerber einen genauen Kosten-Voranschlag und

*) Wir reihen dieses Capitel hier an, weil die Mitwirkung der Gemeinden bei der Wohnungsfürsorge nur ein Theil ihrer allgemeinen socialen Aufgaben ist und von dem Geist, in welchem eine Gemeinde diese Aufgaben erfüllt, mächtig beeinflußt wird.

später halbjährlich einen Nachweis der Einnahmen und Ausgaben vorlegen. Bis zu 6 pCt. von der Kapitalanlage dürfen als Gewinn vertheilt werden, das gesammte Plus über diesen Satz geht an die Gemeindekasse, außer wenn die Steuerzahler mit $^3/_5$ Mehrheit den Aktionären höhere Zinsen bewilligen. Keine Konzession darf länger als 20 Jahre laufen und nach 10 Jahren kann die Gemeinde die Anlagen zu einem Schätzungspreise kaufen. Diese Bestimmungen sind wohl zu streng, da sie das Kapital abschrecken werden. Kalifornien hat angeordnet, daß der Abgabensatz für jederlei Konzession an die Stadtkasse mindestens 3 pCt. der Brutto-Einnahme betragen soll; die 5 ersten Jahre bleiben frei. Wisconsin hat ein ähnliches Gesetz beschlossen, die Gemeindeverwaltung schreibt die Bedingungen für einen Wettbewerb aus, fordert öffentliche Rechnungsablage, auch wenn keine Abgaben gezahlt werden. Bei Licht- und Wasseranlagen kann jeder Vorschlag einer Konzession der Volksabstimmung unterworfen werden, es muß geschehen, wenn 20 pCt. der Stimmberechtigten dies verlangen. Minnesota verbietet alle immerwährenden Konzessionen und bestimmt, wenn Monopole verliehen werden, daß sie auf die Dauer von 10 Jahren begrenzt und der Volksabstimmung unterworfen sein sollen.

Aufgabe des Gemeinde-Sozialismus oder besser gesagt, der gemeindlichen Sozialpolitik in höherem Sinne ist die wirthschaftliche, geistige und sittliche, mit einem Worte die kulturelle Hebung der Gesammtheit des Volkes, zumal jener Classen, welche einer Mithilfe durch Staat und Gemeinde besonders bedürfen. Auch Staat und Kirche haben vielfach denselben Zweck, die Thätigkeit der Gemeinden auf diesem Gebiete wird in der Gegenwart aber mehr hervorgehoben, weil sie unter dem Einfluß des wirthschaftlichen Liberalismus fast ganz vergessen worden war. Wie bei allen sozialen Reformen, so ist auch auf diesem Gebiete die freie, aber mehr oder weniger opfervolle Mitwirkung der geistig, wirthschaftlich und sozial höher stehenden Gesellschaftsklassen nicht zu entbehren, nicht minder auch die organische Mitwirkung derjenigen Classen, für welche die gemeindliche Sozialpolitik ganz besonders bestimmt ist. Wir haben also auch hier wieder die organisirte Selbsthilfe, verbunden mit öffentlicher Hilfe, beide in organischem Zusammenhang und gegenseitiger Durchdringung und Befruchtung — jeder Theil an dem Platze und in der Form, die ihm durch seine Natur zugewiesen sind. „Auf eine kurze Formel gebracht, bedeutet die

soziale Frage praktisch nichts Anderes als: die wirthschaftliche, soziale und kulturelle Hebung der breiten Volksmassen. Die besitzenden Classen haben im Laufe des zur Neige gehenden Jahrhunderts ihre Bedürfnisse und Genüsse in hohem Maße gesteigert und zwar in einem Grade, wie diese Bedürfnisse und Genüsse in früheren Jahrhunderten kaum fürstlichen Haushaltungen zugänglich waren. Heute beanspruchen die Mittelstände und die handarbeitenden Classen eine entsprechende Erhöhung auch ihrer Lebenshaltung: ein Anspruch, dessen Berechtigung zu verkennen, der größte Fehler wäre. Diese wirthschaftliche und kulturelle Hebung der breiten Volksschichten ist zu erreichen auf dem Wege nicht der Revolution, sondern der Reform." *)

Durch die Natur der Dinge sind der sozialen Thätigkeit der Gemeinde zunächst die großen Gebiete des öffentlichen Verkehrs, der öffentlichen Gesundheit und Sittlichkeit, des öffentlichen Unterrichts, der Gewerbe-, Arbeits- und Steuerpolitik zugewiesen. Als einem der größten Arbeitgeber, man denke nur an die Gas-, Elektricitäts- und Wasserwerke, an Abfuhr-Unternehmung, Hoch- und Tiefbau, Straßenreinigung und Besprengung, Pferdebahnen, Schlacht- und Viehhof, Feuerlöschdienst, öffentliche Anlagen (Friedhöfe), erwachsen einer größeren Gemeinde zahlreiche soziale Pflichten. Bürgermeister, Stadträthe und Stadtverordnete müssen sich hier als Großindustrielle fühlen, dem Arbeiterwohl ihr Interesse zuwenden. Die städtischen Betriebe sollen auch in sozialpolitischer Hinsicht Musterbetriebe sein, vorbildlich für die Privat-Unternehmungen. Insbesondere muß die Stadtverwaltung in guten Löhnen, zweckentsprechenden Lohnzahlungsterminen, angemessener Arbeitszeit und Behandlung der Arbeiter und daher vor Allem durch Schaffung von guten Arbeitsordnungen und Arbeiter-Ausschüssen ihr soziales Verständniß bethätigen. Sie muß ferner durch Maßnahmen für die alten und invaliden Arbeiter die Zukunft ihrer Angestellten bezw. der Angehörigen derselben sicher stellen. Sie hat als Arbeitgeber ihr Augenmerk auf die Wohnungsverhältnisse ihrer Arbeiter zu richten und eventuell entsprechende Fürsorge eintreten zu lassen. Weiter gehört eine zweckentsprechende Regelung des Submissionswesens zu den Arbeitgeberpflichten der Gemeinde. Fernere Aufgaben sind Mitwirkung bei Regelung des Mahnwesens,

*) Reichstagsabgeordneter Carl Trimborn (Centrum) aus Köln auf der Generalversammlung des Verbandes „Arbeiterwohl" in Crefeld 1899. („Die Thätigkeit der Gemeinden auf sozialem Gebiete." S. 1.)

dann der Arbeitsnachweis, die Einrichtung einer Wohnungsvermittlung für Arbeiter und kleine Beamte, die Fürsorge für Arbeitslosigkeit, die Einrichtung bezw. Unterstützung von Volksbureaux, zweckentsprechende, namentlich den unbemittelten Classen günstige Einrichtung des gemeindlichen Sparkassenwesens, insbesondere Verwendung der Sparkassenüberschüsse zu sozialen Zwecken; die Communalisirung solcher Betriebe, wie Wasserleitung, Elektrizitätswerke, Straßenbahnen, Markthallen, Schlachthäuser u. A., welche dauernden allgemeinen Bedürfnissen der Gemeinde dienen und durch ihren Monopolcharakter an sich einem gesunden Wettbewerb entzogen sind; weiter empfahl Trimborn in jener Versammlung die Einführung von Schulärzten, Jugendspielen und Volksbädern, die Gewährung von Beiträgen zur Bekämpfung der Lungenschwindsucht, insbesondere die Unterstützung von Volksheilstätten; die Fürsorge für Volksbildung im weitesten Sinne (Volksschule, Fortbildungs-, Fach- und Haushaltungsunterricht, Volksbibliotheken und Lesehallen, städtische Theater) 2c. 2c.

Die wichtigsten wirthschaftlichen Forderungen des Gemeindesozialismus dürften folgende sein:

1. Vor allem müssen die Gemeinden — es ist das meist nur in den größeren Städten möglich — alle Betriebs-Unternehmungen, die sich zu einem lokalen Monopol eignen, in die Hand nehmen. Das sind diejenigen Unternehmungen, die ein gewöhnlicher Privatmann nicht betreiben kann, weil hiezu ein zu großes Kapital gehört, aus deren Betrieb aber, wenn große kapitalistische Gesellschaften sie in die Hand nehmen, Riesenvermögen entstehen, die dann leicht schädlich auf das Gemeinwohl einwirken.

2. Die Gemeinden müssen ihren Grundbesitz nach Möglichkeit ausdehnen, besonders nach jenen Seiten hin, nach welchen die Entwickelung der Stadt hindrängt.

3. Die Gemeinden dürfen dieses ihr Gelände nicht mehr in ausschließlichen Privatbesitz kommen lassen, sondern müssen sich jene Rechte darüber vorbehalten, welche das Interesse der Gesammtheit erfordert.

4. Die Gemeinden müssen ihren Antheil erhalten an den großen Gewinnsten, welche aus der Gelände- und Häuserspekulation erwachsen, weil diese Gewinnste nicht dem Besitze der betreffenden Grundbesitzer entstammen, sondern das Produkt der sozialen Arbeit sind. Gegenwärtig führt die Gesammtbevölkerung diese Werthsteigerungen herbei, hat davon große laufende Ausgaben und muß noch dazu an die betreffenden Grundbesitzer einen ständig wachsenden Tribut bezahlen.

5. Der Werthzuwachs, welcher den Grundstücken und Gebäuden durch gemeindliche Verbesserungen erwächst, muß den Gemeinden zufallen - - das englische Betterment-Prinzip.

6. Die Gemeinden müssen für ihre zweckmäßige Ausdehnung gemäß den Ansprüchen des Verkehrs, der öffentlichen Gesundheit, Sittlichkeit u. s. w. das Enteignungsrecht erhalten.

Die Gemeinden können noch weiter gehen und auch die allgemeinen Bildungsmittel dem Volke besser zugänglich machen. Ein Beispiel dafür, wohl das großartigste bisher, ist der Volkspalast in Ost-London, ein Volksheim, das Unterrichts-, Bildungs- und Erholungszwecke in sich vereinigt. Zu dem Gelingen des Werkes hat besonders Sir Walter Besant's Roman mitgewirkt: „All sorts and conditions of men an impossible story", in dem er den Organisationsplan zur Errichtung eines „Palastes der Freude" mit der reichen Phantasie des Dichters wie auch mit der praktischen und nüchternen Genauigkeit des Sozialreformers und Organisators zeichnete. Seine erschütternden Schilderungen der Verkommenheit und der geistigen Armuth der armen Bevölkerung Londons ergänzte er mit klar durchdachten Reformforderungen; durch das Buch trug der Dichter den Gedanken der Volksbildungsbestrebungen in Kreise, die dem Sozialreformer wohl unzugänglich waren. In der Vorrede begründete er den Titel damit, daß seine Freunde „die Geschichte von der Errichtung eines solchen Volkspalastes unmöglich und utopistisch fänden"; „ich für meine Person", so setzte er aber hinzu, „habe nie einsehen können, warum die Geschichte denn unmöglich sein und bleiben muß." Die Thatsachen haben ihm Recht gegeben; am 14. Mai 1887 wurde der aus freien Beiträgen errichtete Volkspalast im Osten Londons von der Königin eröffnet; der Zweck der Gründung wurde damals folgendermaßen präzisirt:

„Zweck der Gründung ist, eine Anstalt zu schaffen, in der jeder Schüler die Möglichkeit findet, seine Bildung in Künsten und Wissenschaften durch den Besuch von technischen und gewerblichen Klassen, durch die Benutzung von Lesesälen und Bibliotheken bis zur höchsten Stufe zu vervollkommnen —; kurz gesagt, daß der Palast eine Universität für Ost-London werde. Während aber einerseits solche Bildungsmöglichkeiten geschaffen wurden, wollte man auch dem Bedürfniß nach Unterhaltung und edlen Vergnügungen gerecht werden, und dem Zweck diente die Errichtung eines Concertsaales und Wintergartens, von Turnhallen, Schwimmbassins u. s. w." *)

Später wurden noch eine ständige Gemäldegalerie, große Laboratorien u. dergl. hinzugefügt; alles ist für den Massenbesuch eingerichtet.

*) Guide to the Peoples Palace. Being an Account of its Recreative Work and of the Educational Work of the East London Technical College. London, George Reynolds, 23 Stepney Green, E. 1900.

Die öffentlichen Sparkassen und der gemeinnützige Wohnungsbau.

Die öffentlichen Sparkassen haben den gemeinnützigen Wohnungsbau bisher nur in wenigen Fällen unterstützt. Die Verwaltung dieser Sparkassen sucht in der Regel nur möglichst hohe Ueberschüsse zu erzielen, doch wird dieser Standpunkt allmälig durch die sozialpolitische Auffassung verdrängt. Man erkennt immer mehr, daß die Sparkassen, neben der Erzielung eines Ueberschusses, ihre Einlagen vorwiegend im Interesse des Volkes, aus dem sie stammen, verwenden sollen — selbstverständlich in sicherer Weise. Bei Gründung dieser Anstalten bestand immer der Wunsch, dem Volke Gelegenheit zu geben, seine Ersparnisse für die Zeit des Bedürfnisses, der Noth und des Alters sicher und zinsbringend anzulegen, die wirthschaftliche Tugend der Sparsamkeit dadurch zu kräftigen und auch sonst sittigend einzuwirken. Man erweitere diesen Grundgedanken und die Sparkasse wird, wenn auch unter bestimmten Einschränkungen, zur Volks-Hypotheken-Bank. Durch Zins und Zinseszins sammeln sich hier große Summen. Eine wöchentliche Sparkassen-Einlage von 50 Pfennig wächst in 20 Jahren zu einem Kapitale von 720,08 M. an; bei 100 Personen einer Gemeinde sind dies 72008 M. In größeren Gemeinden und bei größeren Einlagen ergibt dies große Summen, die man am besten wieder zur wirthschaftlichen und sittlichen Hebung jener Kreise verwendet, aus denen sie stammen. Ein Mittel dazu ist die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues. In dieser Richtung bewegen sich die Vorschläge zur Weiterbildung der Sparkassen, die Ausführungen von Brandts in Düsseldorf, von Rostand, dem Vorstand der Sparkasse in Bordeaux, des englischen Sozialpolitikers Henry Wolf u. s. w.*)

*) Die Literatur darüber gibt Landesrath Brandts in Düsseldorf in der „Sozialen Praxis" 1901, Nr. 31, Spalte 787.

Die belgische Staatssparkasse wirkt seit 1889 in diesem Sinne, indem sie einen Theil ihrer Einlagen an Baugenossenschaften ausleiht, welche diese wieder ihren Mitgliedern zukommen lassen (s. o. S. 114). Mit Bezug darauf sagt der belgische Finanz-Minister de Smet: „Die Ersparnisse der Arbeiter zu sammeln ist gut, besser ist es, dieselben auch wieder zu Gunsten der Arbeiter zu verwenden." Gibt eine Sparkasse überhaupt Hypothek-Darlehen, so kann sie auch den Kleinwohnungsbau unterstützen. Derartige Geldanlagen sind meist sicherer, als wenn man große Summen auf große Anwesen leiht. Arbeiterhäuser sind stets ein gesuchter Artikel und nur in Zeiten ausnahmsweise starken Darniederliegens könnte bei einigen ein Risiko eintreten. Aber auch dieses läßt sich vermindern durch die Bedingung sofortiger Amortisation. Bei sorgfältiger Abschätzung der Häuser, bei jährlicher Rückzahlung von 1 pCt. ist selbst eine hohe Beleihung bei solchen Häusern nicht bedenklich. Allerdings erwächst durch Beleihung des Kleinwohnungsbaues den Sparkassen mehr Verwaltungsarbeit als durch Hinausgabe derselben Summe in einem oder mehreren Posten auf größere Anwesen. Die Prüfung der Creditwürdigkeit, die Ueberwachung und Controlle der Schuldner, die Eintragung der zahlreichen kleinen Eingänge von Zinsen und Rückzahlungen, das alles vergrößert den Geschäftsumfang, findet aber seine Belohnung in dem Bewußtsein, für das Wohl des Volkes und damit im Rahmen der sittlichen Ideen zu wirken, aus welchen die Sparkassen überhaupt entsprungen sind. Diese müssen sich auch mit Liebe der Sache widmen, ihre Aufgaben in diesem Sinne auffassen, ihre Satzungen, Geschäftsordnung u. s. w. dem neuen Betrieb anpassen und vor allem nicht nach der Schablone arbeiten. Die Thätigkeit wird erleichtert, wenn die Sparkasse sich an der Finanzirung und Verwaltung der Bauvereine in enger Fühlung mit den gemeinnützig gesinnten und sittlichen Kräften der Gemeinde betheiligt. In diesem Sinne haben bis jetzt nur wenige Sparkassen gewirkt. Neben der belgischen ist besonders die von Straßburg zu nennen, die selbst Arbeiterhäuser gebaut hat, dann die von Dresden, Bremen, Linz in Oesterreich, Mailand, Turin, Bologna und Genf. In Deutschland hat die Rheinprovinz auch auf diesem Gebiete den Vortritt, indem dort bereits etwa 15 Städte einen Theil ihrer gemeindlichen Sparkassengelder dem Kleinwohnungsbau zuführen; so Mühlheim a. Ruhr, München-Gladbach, Duisburg u. s. w. Dabei wird selbstverständlich die Lebensfähigkeit der Bauvereine und ihrer Unternehmungen stets genau geprüft, besonders wird verlangt,

daß im Interesse der Sicherheit des Darlehens die Baustellen kosten- und hypothekenfrei beschafft werden. Sehr förderlich ist es, wenn die Sparkassen die Vermittlung zwischen den Versicherungsanstalten und den gemeinnützigen Bau-Vereinen übernehmen, indem sie ihr eigenes Kapital durch Aufnahme eines Anlehens bei diesen Anstalten ergänzen und beides dem Kleinwohnungsbau zuführen. Dieses Verfahren hat sich in Hannover und der Rheinprovinz bereits bewährt. Die Versicherungsanstalt erleichtert sich dadurch die Verwaltung sehr bedeutend, indem sie die Aufgabe, die Beleihung und Verwendung der Gelder für die Baudarlehen in lokaler und persönlicher Hinsicht zu prüfen und zu überwachen, den Sparkassen überträgt. Die Sparkasse leiht das Geld, das sie von der Versicherungsanstalt bekommt, gegen Amortisationsverpflichtung an die Bauvereine und nimmt in der Verzinsung etwa $^1/_4$% Nutzen. Eine solche Zinsspannung ist berechtigt, aber auch genügend und kann in besonderen Fällen auch unterbleiben.

Die Anlage von Sparkassengeldern in Arbeiterwohnungen ist nicht etwa, wie auch schon behauptet wurde, eine Handlung der Wohlthätigkeit, sondern Landesrath Brandts nennt sie mit Recht ein gutes und sicheres Geschäft.*) Um die Sparkassengelder dem Kleinwohnungsbau besser zuzuführen und praktischen Anhalt zur Umgestaltung der Sparkassensatzungen zu geben, hat der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiter-Wohnwesens i. J. 1901 eine Denkschrift veröffentlicht, in welcher er folgende Vorschläge macht:

1. Besondere Berücksichtigung der Darlehensgesuche für den Kleinwohnungsbau, sei er privat oder gemeinnützig.

2. Ratenweise Auszahlung der Gelder nach dem Fortschreiten des Baues.

3. Möglichst günstige Zins- und Rückzahlungs-Bedingungen.

Diese sämmtlichen Vergünstigungen bestehen solange, als die Häuser ihren Charakter als Arbeiterhäuser behalten, was ja schon durch die Satzungen der Bauvereine gewährleistet ist. Dazu sollen noch folgende weitere Bestimmungen kommen:

1. Die Vergünstigung kann nur solchen Häusern zu gute kommen, welchen auch seitens der Gemeinden bestimmte andere Erleichterungen in Bezug auf Straßenbaukosten, Baugebühren oder Gebäudesteuer gewährt werden;

2 die zu beleihenden Häuser müssen bestimmten baulichen Anforderungen entsprechen, welche dieselben als gut eingerichtete Arbeiterwohnhäuser kennzeichnen. Als Anhalt können dienen die Beleihungs-Bedingungen der Landes-Ver-

*) „Soziale Praxis" 1901, Nr. 31.

sicherung der Rheinprovinz § 3, welche lauten: „Die zu beleihenden Gebäude müssen durch die Zahl und Art der zu den einzelnen Wohnungen gehörigen Räume billigen Anforderungen in Bezug auf Gesundheit und Sittlichkeit entsprechen. Vorzugsweise werden kleine Häuser für eine bis zwei Familien beliehen. Bei Beleihung von größeren Miethhäusern muß jede Wohnung für sich abgeschlossen sein und die nöthigen Nebenräume (Abort, Antheil am Keller u. s. w.) enthalten. Jede Wohnung hat in der Regel aus mindestens 3 Räumen zu bestehen";

3. diesen baulichen Bedingungen werden nach Bedürfniß auch gewisse Benutzungs-Beschränkungen hinzuzufügen sein. Insbesondere können je nach den örtlichen Bedürfnissen wahlweise folgende Bedingungen gestellt werden: Das Haus darf nur zu Wohnzwecken für Arbeiterfamilien und diesen sozial gleichstehende Personen dienen — Kostgänger dürfen ohne Genehmigung der Sparkasse nicht gehalten werden — in dem Hause darf kein Gewerbe oder Wirthschaftsbetrieb, kein Verkauf geistiger Getränke stattfinden — u. s. w.;

4. bei der Beleihung von Eigenthumshäusern des Bürger- und Arbeiterstandes wird bei den Zinsvergünstigungen unter Umständen es sich auch empfehlen, um diese Häuser thunlichst der Spekulation zu entziehen, daß entweder für immer oder auf bestimmte Zeit, denselben dingliche Bau- und Benutzungs-Beschränkungen auferlegt werden, welche im Grundbuch einzutragen sind. Der Eigenthümer darf ohne Genehmigung der Sparkasse auf dem Besitzthum keine Neubauten, An- oder Aufbauten vornehmen —; in dem Hause dürfen nur Familien von Arbeitern oder diesen sozial gleichstehenden Personen und zwar nicht mehr als 2—3 Familien wohnen —; Kostgänger dürfen ohne Genehmigung der Sparkasse nicht gehalten werden —; in dem Hause darf kein Gewerbe oder Wirthschaftsbetrieb und kein Verkauf geistiger Getränke stattfinden u. s. w. Doch dürfen die Bedingungen auch nicht zu scharf sein, da es sonst leicht eintreten kann, daß von dem Anerbieten der Sparkassen kein Gebrauch gemacht wird. Die zu scharfen Voraussetzungen des österreichischen Gesetzes vom 9. Februar 1892 haben zur Folge gehabt, daß von dem Gesetz in der Praxis fast gar kein Gebrauch gemacht worden ist. Die Hauptsache muß bleiben, daß dem Wohnungsbau und namentlich dem gemeinnützigen Wohnungsbau mehr Geld zufließt und daß durch die Einwirkung der Geld gebenden Behörde — hier also der Sparkasse — gut eingerichtete und billige Arbeiterwohnungen erstehen.

Auch bezüglich des Reservefonds macht die Denkschrift Vorschläge. Bisher wird dieser vorwiegend in Werthpapieren angelegt, um jeder Zeit realisirbar zu sein. Ohne diesen Zweck fallen zu lassen, ließe sich ein Theil in Hypotheken anlegen.

Der Reservefonds der öffentlichen Sparkassen stand Ende 1897 in Preußen mit 312 Millionen, in der Rheinprovinz allein mit 51 Millionen Mark zu Buch. Wenn hiervon $^2/_3$ in Papieren angelegt werden, so dürfte dies vollständig genügen, da einerseits nach menschlichem Ermessen der Fall nicht eintreten wird, daß die Sparkassen damit etwaige Deficits nicht decken können und andererseits, wenn diese Kalamität wirklich einmal eintreten sollte, die Sparkassen während der Verwendung der ersten $^2/_3$ des Reservefonds genügend Zeit haben, bis zum eintretenden Bedürfniß auch das dritte Drittel flüssig zu machen, sei es durch Kündigung oder durch Abtretung der Hypotheken. Wenn aber $^1/_3$ des von den Sparkassen angesammelten Reservefonds, also über 100 Millionen Mark in Preußen, beziehungsweise in der Rheinprovinz 17 Millionen Mark,

in Arbeiterhäusern angelegt werden, so ist dies eine sehr ansehnliche Summe, die große Bedürfnisse auf diesem Gebiet befriedigen kann. Der Zinsfuß für die aus dem Reservefonds stammenden Darlehen wird mit Rücksicht darauf, daß der Zinsfuß der Werthpapiere, in denen der Reservefonds sonst angelegt ist, in der Regel unter dem allgemeinen Hypotheken-Zinsfuß steht, gleichfalls niedriger, als der letztere sein dürfen. Indessen erscheint es empfehlenswerth, diese Darlehen, da bei denselben die Zinsbegünstigung erheblicher sein kann und wird, als bei den Darlehen aus den Spareinlagen, nicht dem allgemeinen Wohnungsbau zuzuwenden, sondern nur dem genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbau, sowie eventuell noch dem Bau kleiner Eigenthumshäuser. Als Gegenleistung für diese Begünstigung wäre für diese Darlehen außer den oben erwähnten Bedingungen noch eine weitere Bedingung hinzuzufügen, nämlich eine Amortisationsverpflichtung für mindestens $1\frac{1}{2}\,\%$ jährlich, um die Schuldner auf diese Weise zum Erwerb eines eigenen kleinen Vermögens anzuhalten und um eine trotz der Abnutzung des Hauses gleichbleibende Sicherheit der Hypothek zu schaffen.

Bezüglich der Verwendung der jährlichen Ueberschüsse (in Preußen allein 33 Millionen Mark) schlägt die Denkschrift vor, mit einem Theil derselben gutgeleitete Bauvereine zu unterstützen, weil diese am meisten Bürgschaft bieten, daß die Zuwendungen auch dauernd dem beabsichtigten Zwecke erhalten bleiben und die Vereine stets einen mehr öffentlichen Charakter haben. Dementsprechend könnten die verfügbaren Ueberschüsse Verwendung finden:

1. zur Uebernahme von Antheilen von Baugenossenschaften und sonstigen gemeinnützigen Bauvereinen,
2. zur Gewähr von Zinszuschlägen auf die Einlagen derartiger Genossenschaften und Vereinen bei der Sparkasse (eventuell würde für diese Einlagen von vornherein ein höherer Zinsfuß zu bewilligen sein),
3. zum Ankauf von Gelände, das an die Vereine oder eventuell an einzelne Arbeiter behufs Errichtung von kleinen Wohnungen zu billigem Preise abgegeben wird,
4. zur Gewährung von hypothekarischen Darlehen über die Mündelsicherheit hinaus,
5. zur Gewährung von Amortisationsbeihülfen bei unverschuldetem Zahlungsunvermögen der Schuldner,
6. zur Zahlung von Prämien an Arbeiter,
   a. für pünktliche Zins- und Rückzahlungen,
   b. für besonders gute Instandhaltung der Häuser und Wohnungen,
7. zur Errichtung von Arbeiterwohnhäusern, die entweder an Arbeiter verkauft oder vermiethet werden u. s. w. u. s. w.

Sollen die Sparkassen mit Erfolg auf dem Gebiete des Kleinwohnungsbaues thätig sein, so müssen ihre Darlehen unter Umständen die Mündelsicherheit überschreiten dürfen. Die Denkschrift schlägt hiezu vor: Eine Beleihung über die Hälfte des Werthes soll nur zulässig sein, wenn

a. die Ortsbehörden die Richtigkeit der aufgestellten Taxen bestätigen, damit der Gefahr einer zu hohen Bewerthung nach Möglichkeit vorgebeugt wird,
b. der Bauzustand der beliehenen Häuser von Zeit zu Zeit revidirt wird,
c. eine Mindestamortisation vorgesehen wird,
d. nur neue oder gut erhaltene Häuser beliehen werden.

Von dem gesammten Hypothekenbestande der Sparkassen soll jedoch nur eine Quote, etwa $^1/_4$, über die Mündelsicherheit hinaus bis zu $^2/_3$ des Grundstückwerthes begeben werden.

Eine derartige Ueberschreitung der Mündelgrenze dürfte dann ganz unbedenklich sein, wenn bei Ermittelung des Beleihungswerthes der in Betracht kommenden Objekte ein sachgemäßes Verfahren beobachtet wird. Es dürfte sich empfehlen, hierbei nicht nur die Taxe als maßgebend gelten zu lassen, sondern auch die wirklichen Herstellungskosten, welche nachzuweisen wären, den Nutzungs- beziehungsweise Miethwerth, sowie die Summe der Feuerversicherung des haftenden Grundstücks in Betracht zu ziehen und als Beleihungswerth den ungefähren Mittelsatz aus diesen Faktoren festzusetzen. Damit dürfte eine ziemlich verläßliche Grundlage für die Beleihung geschaffen werden und alsdann eine Hypothek von $^2/_3$ des Werthes noch eine ausreichende Sicherheit bieten. Auch im Falle eines Zwangsverkaufs wird menschlicher Voraussicht nach, und wenn nicht ganz besondere Umstände, welche eine bedeutende Entwerthung des betreffenden Grundstückes herbeiführen, eintreten, die Kaufsumme die Höhe dieser Hypothek erreichen. Dies umsomehr, als die Hypothek sich infolge der Amortisation stetig mehr der Mündelgrenze nähert. Diese wird z. B. bei einem Zinssatze von $3^1/_2$ % und $1^1/_2$ % Amortisation in 14 Jahren erreicht.

In vielen anderen Fällen ist die Ueberschreitung der Mündelgrenze bereits zugelassen worden. Es sei in erster Linie darauf hingewiesen, daß die Sparkassen ländliche Grundstücke bis zu $^2/_3$ ihres Werthes beleihen dürfen. Einige Hypothekenbanken und Privatversicherungsgesellschaften geben auf städtische Grundstücke Darlehen bis zu 60 % der Taxe, die Landesbank der Rheinprovinz geht bis zu $66^2/_3$ %, die Landesversicherungsanstalten beleihen zum großen Theil bis $66^2/_3$ (z. B. Schlesien, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Rheinprovinz, Königreich Sachsen, Württemberg, Oldenburg, Braunschweig, Hanseatische Anstalt), einige gehen bis zu 75 % (z. B. Hessen-Nassau, Pommern, Unterfranken) und die Anstalt Hannover gibt an Bauvereine sogar Darlehen bis zur Höhe des ganzen Baugeldes, der Werth des Grundstücks also ausgeschlossen. Daß aus diesen Vermögensanlagen jemals Schaden entstanden wäre, ist bisher nicht bekannt geworden.

Der Vorschlag, $^1/_4$ der für Hypotheken überhaupt auszuleihenden Summe über die Mündelsicherheit hinaus zu begeben, ist dahin zu verstehen, daß in dieser Quote auch derjenige Theil der Hypothek mitenthalten sein soll, der innerhalb 50 % des Werthes liegt. Bei Annahme einer Beleihungsgrenze von $66^2/_3$ % sind mithin $^3/_4$ der gedachten Quote wieder mündelsicher und nur für $^1/_4$ trifft dies nicht zu. Der die Mündelsicherheit überschreitende Betrag ist also im Verhältniß zur Gesammtsumme der Hypotheken überhaupt sehr gering, und da auch für diesen Theil immer noch eine unter normalen Verhältnissen vollständig ausreichende Sicherheit geboten wird, so dürften unserem Vorschlage stichhaltige, durch das praktische Geschäftsleben begründete Bedenken nicht entgegenstehen.

Auch die Kreis- und Distrikts-Sparkassen können sich an der Lösung der Wohnungsfrage betheiligen. In besonders um-

fassender Weise thut dies seit Jahren die Bezirks-Spar- und Hilfs-Kasse zu Homburg (Pfalz) unter dem dortigen Bezirksamtmann Regierungsrath Spöhrer. Als Beispiel einer solchen umfassenden und gemeinnützigen Thätigkeit lassen wir den Bericht hier folgen.

Der Bezirk Homburg ist vorwiegend landwirthschaftlich mit kleinen Betrieben und hat auch eine starke industrielle Arbeiterbevölkerung. Diese findet ihren Verdienst in den Steinkohlengruben, Steinbrüchen, Waldungen und Torfstichen des Bezirks, sowie in den Berg- und Hüttenwerken des angrenzenden preußischen Saargebietes. Als obengenannter Beamte hinkam — 1873 — machte er die Wahrnehmung, daß diese Arbeiter von ihrem Verdienste gar nichts zurücklegten, daß die kleinen Landwirthe im Unglück keine Hilfe hatten und vielfach dem Wucher verfallen waren, sowie daß es der Arbeiterbevölkerung an passenden Wohnungen gebrach. Vom Zurücklegen eines Sparpfennigs hatte man keine Ahnung, es war gar keine Einrichtung vorhanden, wo man Ersparungen anlegen konnte. Der Landwirth, insbesondere der kleine Landwirth war bei Unglücksfällen, die ja in keiner Wirthschaft ausbleiben, lediglich auf den Handelsmann angewiesen, der ihm allerdings den Viehstall ergänzte, aber zu Wucherzinsen und im Viehverstellungsgeschäfte, wo der Landwirth das geliehene Vieh für einen anderen herausfüttert und für einen anderen arbeitet. Der Zinsfuß, welcher gang und gebe war, betrug 6 und 7 „ und noch mehr. Die Mehrzahl der Berg- und Hüttenarbeiter kam wöchentlich oder alle 14 Tage nur 1mal nach Hause und nächtigte in den zum Werke gehörigen Schlafhäusern und als Schlafgänger in Privatwohnungen. Ein großer Theil des Verdienstes wurde in den Wirthschaften verzehrt, wobei die Familie, welche selbst passender Wohnungen entbehrte, zu kurz kam. Auch hatte das Wirthshausleben der Arbeiter große sittliche und soziale Nachtheile.

Bezirksamtmann Spöhrer machte nun den Versuch, die Besserung der Verhältnisse durch die Bevölkerung selbst herbeizuführen, mit amtlicher Förderung und Unterstützung. Er suchte die Arbeiter an's Sparen zu bringen durch Gründung einer Sparkasse mit Pfennigspar-Einrichtung. Das ist mit Hilfe der Geistlichen, Ortsvorstände, Lehrer, Dienstherren und Werkvorstände in einer alle Erwartung übertreffenden Weise gelungen. Die gegenwärtige Einlage in die Bezirkssparkasse beträgt 4.185,897 Mk., woran die Arbeiterbevölkerung mit 28,4 „ betheiligt ist. Mit diesen Spareinlagen sollten die kleinen Landwirthe durch Annuitäten-Darlehen die erforderliche Unterstützung in Unglücksfällen finden, ohne daß sie darauf angewiesen wären, sich Wucherern in die Hände zu geben. Der Zinsfuß ist, als die Kasse eingreifen konnte, sofort von 7 auf 5 „ gefallen und mit Hilfe der Kasse wurden viele Existenzen von dem Untergange gerettet.

Die Arbeiter-Wohnungsfrage wurde mit Hilfe der Kasse und der später errichteten und über den ganzen Bezirk verbreiteten 45 Spar- und Darlehenskassen (nach Raiffeisen), die sich dieser Aufgabe ebenfalls hingeben, gelöst. Es besitzt jetzt fast jeder verheirathete Arbeiter seine eigene Wohnung oder ist im Begriffe, sich solche zu beschaffen. Die Arbeiter fangen an mit Einlagen in die Sparkasse — von den 4 Millionen betragenden Einlagen gehört ihnen nahezu 1/4. Wenn sie etwa 2000 Mk. eingelegt haben, erhalten sie den Rest zum Hausbau mit ca. 3000 Mk. von der Spar- und Hilfs-Kasse als Annuitäten-Darlehen. Diese Darlehen werden abgegeben gegen Handschrift unter doppelter Bürgschaft oder gegen Hypotheke je nach dem Wunsche der Betreffenden. Nach dem Geschäftsberichte für 1899 sind 2.485,253 Mk. auf Hypotheken

und 1.322,211 Mk. auf Schuldscheine ausgeliehen, davon der weitaus größte Theil für Hausbauten. Das Darlehen erhalten die Betreffenden nicht auf ein Mal, sondern nach dem Fortschreiten des Baues. Die Verzinsung richtet sich nach dem Stande des Geldmarktes und beträgt gegenwärtig 5 %. Die Einleger in der Sparkasse erhalten davon 3¾ %. Die Rückzahlung kann in wöchentlichen oder monatlichen Raten bis zu 5 Mk. erfolgen. Die Regel ist, daß die Bergleute 20—25 Mk. monatlich abtragen und zwar durch Abzug am 14tägigen Schichtlohn seitens der Bergdirektionen, von welchen die abgezogenen Beträge sämmtlicher Bergleute allmonatlich direkt an die Sparkasse abgeführt werden, so daß die Schuldner selbst gar nichts damit zu thun haben. Die Erfahrungen, welche mit dieser Einrichtung gemacht wurden, sind die bestmöglichen. Die Kasse hat seit 26jährigem Bestehen noch keinerlei Verluste erlitten. Die Annuitäten-Zahlungen werden, Ausnahmen abgerechnet, ohne Zwang bewerkstelligt. Die Leute wissen, daß sie pünktlich bezahlen müssen, sie wissen, daß sie vor Uebervortheilung geschützt sind und kennen genau die Zeit der Schuldtilgung. Dies ist ein sehr sicheres und beruhigendes Gefühl für dieselben und führt einen jeden gerne zur Kasse. Mit deren Hilfe ist jeder in der Lage, sich sein eigenes Heim zu gründen und dies ist thatsächlich der Fall. Die Wohnungen selbst sind massiv erbaut, vollständig unterkellert, theilweise mit Wasserleitung versehen und lassen in Bezug auf Luft und Reinlichkeit, Feuersicherheit und Abortverhältnisse nichts zu wünschen übrig. Es sind darunter viele sogar mit besonderem Comfort ausgestattet, mit profilirten Hausteinen, gewölbten Fensterscheiben und weißen Vorhängen.

Die Arbeiter werden durch die Annuitäten-Tilgung an's Sparen gewöhnt und setzen dies auch nach Abtragung der Schuld fort. Das Gefühl, sich sein Heim vom ersten Bausteine an bis zur letzten Einrichtung selbst beschafft zu haben und jeden Tag in seinem Heim bei seiner Familie wohnen und essen zu können, ist ein den Arbeiter erhebender und sittlich nicht hoch genug anzuschlagender Faktor.

Es muß hier noch besonders hervorgehoben werden, daß die Pfälzer und Preußische Eisenbahndirektionen durch Einrichtung besonderer Arbeiterzüge zu jeder Schicht es ermöglichen, daß die Arbeiter ohne Verzug täglich mehrmals zur Arbeit und nach Hause befördert werden, was den Arbeitern den Besitz einer eigenen Wohnung noch werthvoller macht.

Was den Umfang der Hilfe der Sparkasse im Allgemeinen und speziell in Bezug auf die Wohnungsfrage anlangt, so dürfte derselbe aus nachstehenden Ziffern zu entnehmen sein:

Im Rechnungsjahre 1899 wurden nach der vorliegenden amtlichen Aufstellung auf Annuitäten ausgeliehen	692.873,10 Mk.
Ankauf von Häusern an 138 Personen . . .	489.882,98 „
Hievon sind betheiligt 69 Arbeiter mit . . .	199.905,36 „

Das Resultat der Thätigkeit der Spar- und Hilfskasse ist: Die Arbeiter sind zum Sparen gebracht worden und haben sich ansässig gemacht; die landwirthschaftliche Bevölkerung ist vor Bewucherung geschützt; es ist ein Theil der sozialen Frage — die Arbeiter-Wohnungsfrage im Bezirke gelöst.

Der gemeinnützige Wohnungsbau und die öffentlichen Versicherungen, besonders die Invalidenversicherung.

Der Gedanke, die großen Capitalmassen, die sich in den einzelnen Landesversicherungsanstalten sammeln, zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues zu verwenden, lag um so näher, als fast 20% der Einwohnerschaft des Reiches in diesen Anstalten versichert sind. Doch hat sich dieser Gedanke nur langsam Bahn gebrochen. Schon beim ersten Invaliden-Versicherungsgesetz von 1889 trat der Gedanke auf, die Gelder theilweise zur Wohnungsfürsorge für die Arbeiter zu verwenden. Er wurde aber nicht praktisch. § 129 jenes Gesetzes vom 22. Juni 1889 ermächtigt die Anstalten mit Genehmigung der Garantieverbände ein Viertel des Vermögens in anderen als mündelsicheren zinstragenden Papieren *oder in Grundstücken* anzulegen. Die Motive des Gesetzentwurfes begründeten dies damit, man könne bei Anlegung des Vermögens in Grundstücken beispielsweise „an den Bau oder die Erwerbung von Arbeiterwohnungen für Rechnung der Anstalten denken." Keine einzige dieser Anstalten hat aber Arbeiterwohnungen selbst gebaut oder gekauft, weil sie sich unmöglich mit der Vermiethung und Instandhaltung solcher Wohnungen beschäftigen kann. Dagegen haben die Anstalten auf Grund des oben erwähnten Paragraphen allmälig begonnen, durch *Darlehen* an gemeinnützige Baugesellschaften die Erbauung von kleinen Wohnungen zu fördern. Das neue *Invalidenversicherungs-Gesetz* vom 13. Juli 1899 hat dann die Grenze, innerhalb welcher die Anstalten ihre Mittel diesem Zwecke zuführen können, bedeutend erweitert. Zunächst bestimmt § 80 dieses Gesetzes, daß der Vorstand der Anstalt unter Zustimmung des Ausschusses und der Landeszentralbehörde den damals geschaffenen

Rentenstellen noch weitere Obliegenheiten übertragen kann. Die Motive begründen dies damit, daß es für das Wohnwesen der Arbeiter förderlich erscheinen könne, wenn sich die Rentenstellen an diesen Bestrebungen betheiligten. § 164 des Gesetzes bestimmt, die Gelder seien zunächst in der Weise anzulegen, wie es die §§ 1807 und 1808 des bürgerlichen Gesetzbuches für die Anlage von Mündelgeldern vorschreiben, ferner in Papieren, welche durch die betreffende Landesregierung als mündelsicher erklärt worden sind (Artikel 212 des Einführungsgesetzes zum B. G.), sowie in Darlehen an Gemeinden und weitere Communalverbände. Weiter sagt Abs. 3:

„Die Versicherungsanstalten können mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde (der betreffenden Landesregierung) einen Theil ihres Vermögens in anderer als der nach Abs. 1 zulässigen Weise, insbesondere in Grundstücken anlegen. Wollen die Versicherungsanstalten mehr als den vierten Theil ihres Vermögens in dieser Weise anlegen, so bedürfen sie dazu außerdem der Genehmigung des Kommunalverbandes beziehungsweise der Centralbehörde des Bundesstaats, für welchen sie errichtet sind. . . . Eine solche Anlage ist jedoch nur in Werthpapieren oder für die Zwecke der Verwaltung, zur Vermeidung von Vermögensverlusten für die Versicherungsanstalt oder für solche Veranstaltungen zulässig, welche ausschließlich oder überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zu gute kommen. Mehr als die Hälfte ihres Vermögens darf jedoch eine Versicherungsanstalt in der bezeichneten Weise nicht anlegen."

Die Motive bemerken hiezu: „Durch die Heraufsetzung auf die Hälfte soll den Wünschen, welche sich auf eine größere Betheiligung der Versicherungsanstalten an Bestrebungen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter richten, entgegengekommen werden." Gemäß dieser Bestimmungen kann eine Anstalt nun sogar ihr ganzes Vermögen in Darlehen für Arbeiterwohnungen anlegen, die eine Hälfte mündelsicher, also in ersten Hypotheken auf solche Wohnhäuser, die zweite mit Ueberschreitung dieser Grenze, selbstverständlich mit Genehmigung des betreffenden Kommunalverbandes und mit genügender Sicherheit, wozu unter andern Vorsichtsmaßregeln auch der sofortige oder baldigste Beginn der Heimzahlung gehört. Liebrecht, der darauf hinweist, daß das Gesammtvermögen der Anstalten in Arbeiterwohnungen angelegt werden kann, bemerkt dazu: „Die Grenze bestimmt nur das vernünftige Ermessen des Vorstandes, der parate Geldmittel für die Invalidenversicherung reserviren muß." *)

Die Garantieverbände, von welchen hier die Rede ist und in deren Namen die betreffenden Landesregierungen einer derartig ausgedehnten Kapitalanlage zustimmen müssen, umfassen die Bezirke,

*) Liebrecht, „Reichshilfe für Errichtung kleiner Wohnungen," 1900, S. 9.

für welche die Anstalt errichtet ist, also meist eine Provinz oder einen Bundesstaat. § 44 des Gesetzes vom 13. Juli 1899 sagt nämlich: „Für die Verbindlichkeiten der Versicherungsanstalt haftet den Gläubigern das Anstaltsvermögen, soweit dasselbe zur Deckung der Verpflichtung der Versicherungsanstalt nicht ausreicht, der Kommunalverband, für welchen die Versicherungsanstalt errichtet ist, im Falle seines Unvermögens oder wenn die Versicherungsanstalt für einen Bundesstaat oder Theile desselben errichtet ist, der Bundesstaat."

Bis zum Erlaß dieses Gesetzes hatten die 31 Versicherungs-Anstalten nur verhältnißmäßig geringe Summen im gemeinnützigen Wohnungsbau angelegt. Ende 1896 waren es erst 12, Ende 1900 bereits 69 Millionen M. Ordnet man die 31 Versicherungsanstalten des Reiches nach ihren Leistungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau, so ergibt sich folgende Tabelle:

Bis Ende 1900 hatten für den Bau von Arbeiterwohnungen gegeben

		Gesammt-Vermögen			Gesammt-Vermögen
Rheinprovinz	14.7	79.7	Thüringen	0.56	19.5
Hannover	10.5	28.6	Westpreußen	0.52	11.0
Hessen-Nassau	5.8	25.5	Oldenburg	0 49	3.7
Kgr. Sachsen	5.6	78.2	Oberbayern	0.47	16.3
Württemberg	5.1	24.2	Pfalz	0.39	8.8
Baden	4.4	25.5	Schwaben	0.32	7.8
Westfalen	4.1	36.9	Posen	0.30	12.1
Schleswig-Holstein	3.7	14.9	Oberfranken	0.19	4.5
Berlin	2.7	46.0	Unterfranken	0.18	4.3
Großh. Hessen	2.1	14.6	Schlesien	0.10	52,8
Hansestädte	1.7	28.4	Ostpreußen	0.08	8.5
Mittelfranken	1.3	11.5	Nichts haben gegeben		
Braunschweig	1.3	7.6	Elsaß-Lothringen	—	21.1
Sachsen-Anhalt	1.1	40.4	Oberpfalz	—	3.3
Pommern	0.69	16.7	Niederbayern	—	3.7
Brandenburg	0.68	35.8	Mecklenburg	—	8.4

Insgesammt hatten die 31 Anstalten den Arbeiter-Wohnungsbau bis Ende 1900 mit 69,637,104 M. unterstützt, der Zuwachs an diesen Aufwendungen hatte i. J. 1900 17,606,988 M. betragen, die Gesammtanlage in diesen Wohnungen war 9,9 % vom Gesammtvermögen der Anstalten, wie es Ende 1899 war, nemlich 701,532,529 Mk.*) Würden die Anstalten nur etwa 20 % ihres Vermögens diesem Zwecke widmen, so gäbe das für 1900 bei einem Vermögensstand von etwa 850 Mill. M. etwa 175 M. und einen weiteren Jahreszuwachs von

*) Amtliche Nachrichten des Reichsversicherungsamtes 1901, Heft 1 und 3.

etwa 20 Mill. M. Auf Grund des Gesetzes, ohne die Mündelsicherheit zu überschreiten, ließe sich diese Anlage jetzt bereits auf 400 Mill. M. ausdehnen. Eine größere Betheiligung der Anstalten am gemeinnützigen Wohnungsbau erfordert aber eine Dezentralisirung und Lokalisirung der Aufsicht; auch die Mittel dazu gibt das Gesetz an die Hand, indem es die Schaffung von besonderen Rentenstellen ermöglicht. Diese können mit Zustimmung des Ausschusses der Anstalt bezw. der betreffenden Landesregierung für einen Bezirk der Anstalt errichtet werden (§ 80). Eine solche Rentenstelle hat die Eigenschaft einer öffentlichen Behörde (§ 79) und besteht (§ 81) aus einem ständigen Vorsitzenden, einem Stellvertreter und mindestens 8 Beisitzern, von welchen 4 aus der Klasse der Arbeitgeber und 4 aus der Klasse der Versicherten (§ 82) durch die verschiedenen Krankenkassen, Hilfskassen u. s. w. des Bezirks gewählt werden. In einer solchen Rentenstelle hätte also ein Beamter unter Mitwirkung von Vertretern der Versicherten oder sonstiger am Wohnungswesen der minderbemittelten interessirten Personen die Wohnungsfürsorge ins Werk zu setzen. Bis zur Errichtung solcher Rentenstellen hat die Versicherungsanstalt Hannover einstweilen an verschiedenen Orten Kontrollstellen errichtet und jede mit Beamten besetzt, die vermöge ihrer Personal- und Ortskenntnisse die Anlage der Anstaltsgelder im Wohnungsbau überwachen. Bei solchen Darlehen sind die Anstalten nicht mehr wie früher an die eigentlichen Industriearbeiter gebunden, sondern mit Zunahme der Summen, welche sie für Wohnungszwecke verwenden dürfen, ist auch der Kreis der Versicherten gewachsen. Das Gesetz von 1899 hat eine Anzahl geistiger Arbeiter, sowie die kleinen Handwerksmeister einbezogen. Ferner bestimmt Art. 464, daß die Anlage von Anstaltsgeldern im Wohnungsbau nicht ausschließlich, sondern überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zugute kommen soll. Es können daher auch Baugenossenschaften von Beamten, Lehrern u. s. w. derartige Vorschüsse erhalten.

Einige Anstalten geben Darlehen an einzelne Versicherte und Bauunternehmer. Doch ist dieß nicht häufig, weil die Prüfung der Sachlage und die Controle zu schwierig ist. Die Anstalt der Rheinprovinz gibt nur an Vereine. Manche derselben bauen nicht, sondern vermitteln nur die Darlehen der Anstalt (wie die belgischen sociétés de credit, S. o. S. 115), bürgen der Anstalt für das Geld, helfen dem Arbeiter bauen, indem sie ihm die Pläne besorgen, ziehen die Zinsen ein 2c. In anderen Fällen übernehmen die Gemeinde-Spar-

cassen diese Aufgabe der Credit- und Bauvermittlung. Die Anstalt der Rheinprovinz erachtet die Gemeinnützigkeit eines Bauvereins gegeben, wenn er den Bedingungen entspricht, welche das preußische Stempelgesetz und Art. 86 des preußischen Ausführungsgesetzes zum B. G. B. an die Befreiung von Stempel- und Gerichtskosten knüpft. Um dem beliehenen Hause die Eigenschaft der Gemeinnützigkeit dauernd zu sichern, bedingt die badische Anstalt sich das Vorkaufsrecht aus und zwar auf 50 Jahre vom Tage des Darlehensvertrages, entweder zu dem in diesem Vertrage festgesetzten oder von Dritten gebotenen Preise. Erfüllt der Hausbesitzer diese Bedingungen nicht, so muß er der Anstalt jene Summe zurückzahlen, welche sie inzwischen erhalten hätte, wenn das Geld zu $4\frac{1}{2}$ statt zu $3\frac{1}{2}\,\%$ gegeben wäre.*) Was den Zinsfuß betrifft, zu welchem die Anstalten den Baugenossenschaften Geld leihen, so kann nach Liebrecht (a. a. O.) eine Arbeiterbaugenossenschaft, nach Abzug der allgemeinen Ausgaben und $1\,\%$ Amortisation, höchstens 3 bis $3\frac{1}{4}\,\%$ Verzinsung aufbringen. Die Versicherungsanstalt könnte also höchstens diesen Zins verlangen. Die Hannover'sche Anstalt erhält für ihre sämmtlichen Baudarlehen durchschnittlich 3,24 %, muß das Geld aber, soweit nicht Arbeitgeber, Staat, Gemeinde u. s. w. ihr zu billigerem Zinsfuß aushelfen, zu einem höheren Zinsfuß leihen. Dieser Verlust rechtfertigt sich aber durch den gemeinnützigen Charakter der Kapitalanlage. Hätte die Versicherungsanstalt zu Hannover ihr ganzes Vermögen von 28 M. M. in dieser Weise angelegt und würde sie jährlich $\frac{1}{2}\,\%$ Zins verlieren, so betrüge ihr Gesammtverlust 140000 M. Nun gibt die Anstalt aber jährlich 400000 M. aus, um durch Krankenfürsorge die zu frühe Invalidität zu vermeiden. Die Fürsorge der Anstalt für gesunde und billige Wohnungen ihrer Versicherten ist aber auch eine Fürsorge gegen Erkrankung und dadurch rechtfertigt sich obiger Zinsverlust.

Liebrecht ist der Ansicht, daß eine besondere staatliche Behörde die Anregung zum Wohnungsbau mit Wohnungspflege u. s. w. übernehmen soll. Die Versicherungsanstalten sind nicht in der Lage, diese

*) Die Bedingungen, welche die Versicherungsanstalt Rheinprovinz für Darlehen zur „Förderung gemeinnütziger, auf die Herstellung geeigneter Arbeiter-Familienwohnungen und Arbeiterhospize gerichteter Bestrebungen" aufstellt, das Formular der betreffenden Schuld- und Pfandverschreibung, die betreffenden Bestimmungen der Anstalten von Hessen-Nassau, Hannover und Sachsen Siehe in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik 1901, B. 96, S. 157—178, die für Schleswig-Holstein in der Soz. Praxis 1900, Nr. 3, Sp. 51. Bezüglich der Höhe der Darlehen, besonders im Verhältniß zur Mündelsicherheit S. oben S. 312.

Arbeit zu leisten, sollen sie nicht von ihrem Hauptzwecke abgelenkt werden. Bis derartige Behörden entstehen, empfiehlt Liebrecht den Versicherungsanstalten die Sorge für den gemeinnützigen Wohnungsbau durch Weiterbildung des Gesetzes zu erleichtern, indem den Anstalten die Beförderung des Baues von Kleinwohnungen besonders nahe gelegt und unter Umständen zur Pflicht gemacht würde. Sie sollen aber nicht selbst bauen, sondern, wie die belgische Sparkasse, Vereinigungen von Versicherten, ferner Arbeitgebern, Gemeinden, Genossenschaften, Sparkassen u. s. w., Darlehen hiezu geben, sich hiezu eigene Organe schaffen, eine besondere Abtheilung für Wohnungsbau- und Wohnwesen einrichten, technische Beamte anstellen, Darlehen aufnehmen, die mit wenigstens 1 % jährlich zu tilgen sind, und mit einer Zinsspannung, die nicht über ½ % beträgt. Zu Bau- und Hypothekenbanken will Liebrecht die Versicherungsanstalten nicht machen, das Recht der Pfandbriefausgabe, das schon oft angeregt wurde, ihnen vorläufig nicht geben, damit sie nicht die Thätigkeit der direkt Betheiligten zurückdrängen.*)

Auch die Berufsgenossenschaften für Unfallversicherung können den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern. Wenn sie auch im Unterschiede zur Altersversicherung auf dem Umlageverfahren ruhen, so müssen sie doch Reserven ansammeln; Ende 1899 hatten sie insgesammt für diesen Zweck bereits 136 M. M. beisammen. Diese sind zunächst mündelsicher anzulegen, das neue Gesetz vom 30. Juni 1901 erlaubt ihnen aber, mit Genehmigung des Reichsversicherungsamtes, einen Theil des Vermögens in Grundstücken und überhaupt in solchen Veranstaltungen anzulegen, welche ausschließlich oder überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zu gute kommen — ganz nach dem Muster der Vorschrift für die Invaliden-Versicherung. Gehen die Anlagen dieser Art über den 4. Theil des Vermögens hinaus, so bedarf es dazu noch der Genehmigung des Bundesraths bezw. der Landescentralbehörde.

Ob auch die Krankenkassen Antheilscheine von Baugenossenschaften oder ähnlichen Vereinen übernehmen können, ist fraglich. Das Gesetz sagt in § 40:

III. Verfügbare Gelder — nämlich der Krankenkasse — dürfen nur in öffentlichen Sparkassen oder wie die Gelder Bevormundeter angelegt werden.

IV. Sofern besondere gesetzliche Vorschriften über die Anlegung der Gelder Bevormundeter nicht bestehen, kann die Anlegung der verfügbaren Gelder in Schuldverschreibungen u. s. w. erfolgen.

*) Liebrecht, „Reichshilfe für Errichtung kleiner Wohnungen" 1900, S. 14.

V. Die Centralbehörde kann die Anlegung verfügbarer Gelder in anderen als den vorstehend bezeichneten zinstragenden Papieren, sowie die vorübergehende Anlegung zeitweilig verfügbarer Betriebsgelder bei anderen als den vorbezeichneten Betriebsanstalten widerruflich gestatten.

Die Vorschrift unter V ist erst durch die Novelle vom 10. April 1892 in das Gesetz gekommen. Sie trägt offenbar den freieren Anschauungen über die Verwendung des Vermögens dieser sozialpolitischen Anstalten Rechnung, steht aber in einem gewissen Widerspruch mit III. Ferner bestimmt § 10 Abs. 3, daß die Beiträge der Versicherten herabzusetzen sind, sobald dauernde Ueberschüsse einen Reservefonds im Betrage der durchschnittlichen Jahresausgaben der drei letzten Jahre ergaben. Gesetzlich also ist die Ansammlung eines Reservefonds nur bis zur Höhe der Durchschnittsausgabe der letzten drei Jahre gestattet; dieser Reservefonds wird also nie übermäßig hoch werden und daher auch keine großen Summen als Baudarlehen ablassen können. Dann kann man auch diesen Theil des Reservefonds nicht in langfristigen Darlehen festlegen, sondern der ganze Reservefonds muß entweder in sofort veräußerlichen Papieren oder in leicht abhebbaren Bankguthaben angelegt sein, damit man ihn im Gebrauchsfall schnell zur Verfügung hat. Das Deckungsverfahren der Krankenversicherung — das Prämienverfahren — zusammen mit der Bestimmung des § 10, Abs. 3 und die Nothwendigkeit, stets schnell über den Reservefonds verfügen zu können, läßt daher die Krankenkassen nicht oder nur wenig geeignet erscheinen, sich an der Deckung des Kreditbedürfnisses der Wohnungsreform zu betheiligen, da sie weder mit hohem Kapital, noch mit langer Darlehensfrist operiren können.

Das Gewerbe-Unfall-Versicherungsgesetz vom 30. Juni 1900 eröffnet dagegen weite Aussichten für die Kapitalbildung und damit auch für die Wohnungsfürsorge. Art. 34 schreibt die Bildung eines Reserve-Fonds vor, der durch außerordentlich starke Zuschläge zu den Entschädigungsbeträgen gebildet und daher wohl bald in die Hunderte von Millionen wachsen wird. Bei den Verhandlungen im Reichstage wurde darauf hingewiesen, daß die Summen, welche hier thesaurirt werden, auch zur Erbauung von Arbeiterwohnungen Verwendung finden könnten.*)

Auch in Oesterreich dürfen die Unfallversicherungs-Anstalten einen Theil ihrer Gelder im Arbeiterwohnungsbau anlegen. Doch sind die betreffenden Vorschriften etwas zu allgemein gehalten. Sie lauten nemlich:

*) Reichstagsverhandlungen 1899 bis 1900, Anlagenband 6, Anlage 2 zu Nr. 703 a, S. 4649.

Das Ministerium des Innern hält die Verwendung eines Theiles der Deckungsfonds der Anstalten zu dem genannten Zwecke unter den folgenden Voraussetzungen für eine unbedenkliche, den sozialpolitischen Zwecken der Arbeiterversicherung entsprechende Kapitalsanlage. Diese Voraussetzungen sind, daß 1. die Durchführung des Planes dem angestrebten sozialpolitischen Ziele wirklich entspricht und daß insbesondere die Anlage der zu erbauenden Wohnhäuser in gesundheitlicher Beziehung tadellos ist, daß 2. die nach den Rechnungsgrundlagen der Versicherungs-Anstalt erforderliche Verzinsung der investirten Kapitalien dauernd sichergestellt, daß somit Kapitalverluste nach Möglichkeit hintangehalten werden, und daß 3. der in derartigen Objekten investirte Theil der Deckungs-Kapitalien zur Gesammtsumme derselben in einem angemessenen Verhältnisse bleibt. Soweit diese Grundsätze Beachtung finden, wird das Ministerium des Innern einem eventuell vorsichtigen Fortschreiten der Arbeiter-Unfallversicherungsanstalten in der eingeleiteten Aktion der Erbauung von Arbeiterwohnhäusern nicht entgegentreten.

Die Thätigkeit der Versicherungsanstalt Hannover auf dem Gebiete des gemeinnützigen Wohnungsbaues. Von allen öffentlichen Versicherungsanstalten des Reiches haben die der Rheinprovinz und die von Hannover den gemeinnützigen Wohnungsbau bisher am kräftigsten unterstützt. Die Thätigkeit der rheinischen Anstalt haben wir auf S. 284 geschildert. Die Versicherungsanstalt Hannover betreibt die Beleihung des gemeinnützigen Wohnungsbaues seit 1891. Unterstützt wurden bisher zu diesem Zwecke 16 Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht, 4 Bau- und Actiengesellschaften, 8 Fabrikanten und industrielle Unternehmungen, 1 Consumverein, 2 Arbeiterbildungsvereine, 1 Herberge zur Heimath, 1 Stadt, 525 bei der Anstalt versicherte Personen und 8 Sparkassen. Die Gesammtsumme dieser Darlehen aus der Anstalt war bis Ende 1899 8,3 Mill. Erbaut wurden damit 1867 Häuser mit insgesammt 3468 Wohnungen mit (unter Einrechnung der Küchen) 12,864 Wohnräumen und 17,201 Bewohnern. Dabei haben die Erwerbshäuser durchweg bessere Wohnverhältnisse wie die Miethhäuser. Es kommen nemlich durchschnittlich auf ein Miethhaus 5,5, auf ein Erwerbshaus 2,0 Wohnungen, die Wohnung im Miethhause hat (Küche inbegriffen) durchschnittlich 3,3, die im Erwerbshause 3,9 Räume, die durchschnittliche Belegung einer Wohnung ist im Miethhause 5,6, im Erwerbshause 4,7 Köpfe. Der Gesammtwerth dieser Häuser ist 13,412,267 M. In den 3 Jahren 1897, 1898, 1899 stieg

1. die Zahl der Häuser von 703 auf 1367 oder um 95 %;
2. die Zahl der Wohnungen von 1542 auf 3468 oder um 125 %;
3. die Kopfzahl der Bewohner von 7992 auf 17201 oder um 115 %;
4. der Gesammtwerth der Beleihungsobjekte von 7,3 auf 13,4 Mill. oder um 84 %;
5. die Summe der von der Anstalt hinausgegebenen Hypothek-Darlehen von 4,6 auf 8,3 Mill. oder um 80 %.

Neuerdings bedient sich die Anstalt zur Geldvermittlung gerne der Sparkassen, indem diese der Anstalt gegenüber die Bürgschaft übernehmen. Der vierte Theil der Darlehen ist für ländliche Arbeiterwohnungen gegeben. Um diesen Wohnungsbau noch mehr zu unterstützen, wird nun auch die Vermittlung der ländlichen Darlehenskassen mit unbeschränkter Haftpflicht gesucht. Auffallend ist, daß viele Arbeiter mit einem Darlehen von 50 % vom Werthe sich begnügen und daß diese vorwiegend in ländlichen Bezirken wohnen. „Es herrschen hier offenbar noch ein gesunder Sparsinn und gesunde Lohnverhältnisse, die das Sparen gestatten. Nur da entstehen auf dem

Lande Baugenossenschaften, wo der industrielle intelligentere und gewandtere Arbeiter vor dringt." Die Baugesellschaften, welche Darlehen erhielten, bauen ausschließlich Erwerbshäuser, die Genossenschaften theils bloß Mieth-, theils bloß Erwerbshäuser, theils beide Arten in Mischung. Das letzte System empfiehlt sich besonders an Orten mit reger Industrie und starkem Wechsel der Arbeiterschaft. Der Zinsfuß ist für die Baugenossenschaften 3, für die Baugesellschaften 3¼ %, die Beleihungsquote schwankt zwischen 50 und 97 % und wird durch das Bedürfniß bedingt. Die hohe Beleihungsgrenze ist „ein Beweis, daß ohne die weitgehendeste Beleihung genossenschaftlichen Besitzes derartige Unternehmungen unmöglich sind." „Die Erfahrung hat gelehrt, daß die Beleihung der Genossenschaften bis zur Grenze des reinen Bauwerthes — also unter Ausschluß des Grundstücks-Werthes — durchaus unbedenklich ist. Wir stellen mit Genugthuung fest, daß bei der zum Theil sehr weitgehenden Beleihung der Genossenschaften innerhalb der nunmehr achtjährigen Geschäftsperiode noch kein Pfennig Verlust zu verzeichnen ist."

Sämmtlichen beliehenen Genossenschaften und Gesellschaften obliegt grundbuchmäßig die Verpflichtung zu einer jährlichen Kapitaltilgung von mindestens 1 %. Manche tilgen aber mehr und besonders konnten jene Vereine, welche starke Spareinlagen erhalten, größere Tilgungen vornehmen. Ueberhaupt wächst das eigene Kapital der Bauvereine — Geschäftsantheile, Spareinlagen, gesetzliche Reserven und Hilfsreserven — stark, was sehr erfreulich ist. Der Hausanwärter zahlt in der Regel 5 % des Kaufpreises als Jahresmiethe, davon wird ihm 1½ % als Kapitaltilgung gutgeschrieben und vom 1. Jan. des folgenden Jahres ab mit 3 % verzinst. Auch diese Tilgungen haben eine steigende Tendenz. Sämmtliche Bauvereine vertheilen eine angemessene Dividende, gehen aber auf Wunsch der Versicherungsanstalt dabei nicht über 4 % hinaus, damit noch Mittel für andere Wohlfahrtszwecke bleiben, wie für gemeinsamen Consum, Spielplätze der Kinder, Badeanstalten, Anlage von Bäumen u. s. w., von Vereinsstraßen, oder wie ein Verein es macht, für einen Unterstützungsfonds für unverschuldet in Noth gerathene Genossen.

Der Jahresbericht für 1899 sagt: „Die Zahl der Vereinsmitglieder ist innerhalb der letzten drei Jahre von 1854 auf 2562 oder um 38 %, und die Haftsumme von 490400 auf 688500 Mark oder um 40 % gestiegen. Wir wiederholen die zu Spalte 48 unserer ersten Statistik geäußerte Ansicht, daß die Sicherheit der Baugenossenschaft nicht nach der Höhe ihrer Haftsumme bemessen werden soll. Die Frage, ob eine neugegründete Baugenossenschaft Ersprießliches leisten wird, ist ausschließlich eine Personenfrage. Deshalb ist überall da, wo wir zur Mitwirkung bei einer Genossenschaftsgründung eingeladen wurden, unsere finanzielle Hülfe von der Berufung zuverlässiger, Vertrauen genießender Männer an die Spitze der Verwaltung — in den Vorstand und Aufsichtsrath — abhängig gemacht werden. Vor allen Dingen muß der Kassen- und Rechnungsführer sachkundig sein, und wo unter der Arbeiterschaft die zur Uebernahme dieses Amtes erforderliche Kraft nicht vorhanden ist, soll man auf Kaufleute (Buchhalter betheiligter Fabriken) oder Beamte zurückgreifen. Des Weiteren soll mindestens die Hälfte der Sitze im Aufsichtsrathe den Arbeitern überlassen, und die Zahl der Mitglieder des aufsichtsführenden Organs nicht zu gering — nicht unter 8 — bemessen werden, um möglichst viele Genossen an der Verwaltung zu betheiligen. Wir anerkennen gern, daß unsere ausschließlich von Arbeitern geleiteten Bauvereine durchweg gut berathen sind, ja wir müssen der Arbeiterschaft das Zugeständniß machen, daß gerade die größte aller ausschließlich von Arbeitern geleiteten

Genossenschaften nach Ansicht des Registergerichts und der unsrigen tadellos verwaltet wird. Wo aber eine solche Summe von Intelligenz nicht zu finden ist, da soll die Arbeiterschaft sich nicht nur die Mitwirkung wohlgesinnter Arbeitgeber und unabhängiger Beamten gefallen lassen, sondern sie geradezu suchen. Die gemeinschaftlichen Sitzungen des Vorstandes und Aufsichtsrathes sind der im Genossenschaftsgesetze seine Stütze findende gemeinsame Boden, auf dem der Ausgleich sozialer Gegensätze zu beginnen hat. Die gemeinsame Arbeit in den Genossenschaften hat noch stets den Arbeitgeber, wie den Arbeiter befriedigt. Die Arbeiterschaft aber von der Zweckmäßigkeit dieses genossenschaftlichen Zusammenschlusses zu überzeugen, ihr die auf dem Wege der Selbsthilfe errungene Wohlthat eines freundlichen gesunden Heims als das erstrebenswertheste Ziel begreiflich zu machen, ist ein wesentliches Stück Mitarbeit zur Lösung der sozialen Frage. Durchdrungen von der Ueberzeugung, daß der Wohnungsgenossenschaft die Zukunft gehört, haben wir uns vor nunmehr acht Jahren dazu entschlossen, die reichen Mittel der Versicherungsanstalt in den Dienst dieser guten Sache zu stellen."

Förderung des Kleinwohnungsbaues durch Ermäßigung der öffentlichen Steuern und Gebühren.

Die Förderung dieser Art darf sich nicht auf den Wohnungsbau durch gemeinnützige Gesellschaften beschränken, sondern sie muß den gesammten Kleinwohnungsbau umfassen, also auch den der Privatunternehmer. Diese auszuschließen wäre nicht nur ungerecht, sondern auch schädlich. Man würde die Privatunternehmung vom Kleinwohnungsbau ausschalten und dessen Entwicklung dadurch zurückhalten. Damit die Ermäßigung der öffentlichen Lasten eine sichere und willkürfreie Unterlage hat, muß der Begriff des Kleinwohnungsbaues gesetzlich festgelegt werden. In England begrenzt das Gesetz diesen Begriff (small dwellings) bei Unterstützung des Baues durch die Gemeinde

dahin, daß der Werth des Hauses höchstens 300 Pfd. (6000 Mk.) sein darf. (S. o. Seite 140, 132). Frankreich hat den Begriff der Kleinwohnungen durch das Gesetz vom 30. Nov. 1894 nach dem Miethwerthe bestimmt. Dieser darf je nach der Einwohnerzahl der Orte 90 bis 375 Fr. nicht übersteigen. Das österreichische Gesetz vom 9. Februar 1892, betr. Vergünstigung für Neubauten mit Arbeiterwohnungen, sagt:

§ 1. Von der Hauszinssteuer sind jene Wohngebäude befreit, welche zu dem Zwecke erbaut werden, um ausschließlich an Arbeiter vermiethet zu werden, um denselben gesunde und billige Wohnungen zu bieten, und zwar wenn solche a) von Gemeinden, gemeinnützigen Vereinen und Anstalten für Arbeiter, b) von aus Arbeitern gebildeten Genossenschaften für ihre Mitglieder, c) von Arbeitgebern für ihre Arbeiter errichtet werden.

§ 2. Die Steuerfreiheit erstreckt sich auf 24 Jahre vom Zeitpunkt der Vollendung des Gebäudes.

§ 3. Gebäude, welche Wohnungen enthalten, deren Fußboden unter der Straßenoberfläche liegt, sind von dieser Steuerfreiheit ausgeschlossen.

§ 4. Der bewohnbare Raum einer einzelnen Wohnung darf, wenn dieselbe nur ein einziges Gelaß enthält, nicht weniger als 15 und nicht mehr als 30 qm, bei Wohnungen, welche aus mehreren Räumen bestehen, nicht weniger als 40 und nicht mehr als 75 qm betragen. Von den in § 3 und 4 vorgezeichneten speziellen Bedingungen können die Erbauer ganz oder theilweise entbunden werden, wenn der zweckentsprechende und gemeinnützige Charakter der Bauführung in anderer Weise sicher gestellt ist.

§ 5. Der jährliche Miethzins für 1 qm bewohnbaren Raumes darf höchstens betragen a) in Wien 1 Fl. 75 Kr., b) in Orten mit mehr als 10,000 Einwohnern 1 Fl. 15 Kr., c) in allen anderen Orten 30 Kr.

§ 6. Diese Begünstigungen erlöschen, wenn die Bestimmungen der §§ 1, 3 oder 4 außer Acht gelassen werden oder wenn die betreffenden Gebäude auf andere Weise als durch Erbgang an Personen übertragen werden, welche, wenn sie selbst den Bau unternommen hätten, keinen Anspruch auf die Begünstigung dieses Gesetzes gehabt hätten. Uebersteigt der Miethzins die im § 5 festgesetzte Höhe, so hat der Vermiether beim ersten und zweiten Male das Zehnfache des zuviel erhobenen Zinses zu bezahlen, beim 3. Male wird ihm die Begünstigung des Gesetzes entzogen.

Voraussetzung für die Ermäßigung der öffentlichen Lasten muß stets die Bedingung sein, daß das Haus für die minderbemittelten Klassen (Arbeiter, Handwerker, kleine Angestellte, Bedienstete und Beamte 2c.) bestimmt ist, daß die Wohnungen eine gewisse Zimmerzahl (3 bis 4) und einen bestimmten Kubikraum nicht überschreiten dürfen, daß sie in Bauweise und Belegung, Vermiethung 2c. stets den öffentlichen Vorschriften, wie sie in einem besonderen Wohnungsgesetze niederzulegen wären, entsprechen müssen und daß die Innehaltung dieser Bedingungen durch eine berufene Wohnungsinspektion überwacht

wird. Außer diesen Bedingungen läßt sich der Begriff der Kleinwohnung auch nach dem Haus- oder Miethwerth festsetzen und zwar am besten nach Bevölkerungs-Classen abgestuft. In Großstädten dürfte die Jahresmiethe von 400 Mk. noch eine Kleinwohnung, in kleineren Städten dürfte die oberste Grenze mit 250 Mk. erreicht sein.

Das obenerwähnte österreichische Gesetz ist, obwohl es vollkommene Steuerfreiheit gewährt, fast unwirksam gewesen, weil die in § 5 angegebene Miethe zu niedrig gegriffen ist und nur die wenigsten Arbeiterwohnungen daher unter dieselbe fallen. Der deutsch-österreichische Städtetag hat am 6. Juli 1901 in St. Pölten erklärt, daß alle Versuche, der Wohnungsnoth abzuhelfen, bisher vereinzelt und für die große Masse wirkungslos gewesen seien und zwar trage das vollkommen unpraktische Arbeiterwohnungsgesetz vom 9. Febr. 1892 daran die Schuld. (Gerade für Oesterreich wäre die Steuerfreiheit der Kleinwohnungen von besonderer Bedeutung, weil dort die Haussteuer unverhältnißmäßig hoch ist. Beträgt doch in Wien die Staatssteuer 20,75 %, mit den Umlagen für Kronland und Gemeinde zusammen 36,54 % vom Rohertrag des Hauses.*)

In England sind die Stiftungen, welche Häuser für die Minderbemittelten bauen, von der Einkommensteuer befreit, die erwerbenden Hausbau-Gesellschaften dagegen nicht. Die Gebäudesteuer (Inhabited house duty) ist als Reichssteuer allerdings gering und beträgt bei bewohnten Gebäuden für ein Jahreserträgniß unter 40 Pfd. 2 Pfg., zwischen 40 und 60 Pfd. 4 Pfg., über 60 Pfd. 6 Pfg., bei unbewohnten Gebäuden für das gleiche Verhältniß 3,6 und 9 Pfg. Häuser, die für sich oder für eine ihrer Miethwohnungen jährlich unter 20 Pfd. (400 M.) eingeschätzt sind, sind überhaupt steuerfrei. Das trifft fast alle Wohnungen der ärmeren Klassen, soweit sie von Gesellschaften hergestellt sind. Durch diese Bestimmung sind in England etwa 4½ Millionen Miethwohnungen, etwa 80 % aller, steuerfrei. Steuerpflichtig ist nicht der Eigenthümer, sondern der Inhaber der Wohnung. Wenn daher der Hausbesitzer den Miethpreis etwas über 20 Pfd. setzt, so verliert der Miether die Steuerfreiheit. Stärker ins Gewicht fallen in England die Gemeindesteuern (rates). Auch sie lasten in der Regel auf dem Miether, wenn sie auch häufig von dem Eigenthümer erhoben und beim Miethzins zugeschlagen werden. Die Gesellschaften und Stiftungen erhalten hiebei durch das compounding-system eine bedeutende Steuererleichterung: wenn sie nämlich mehrere

*) Schriften des Vereins f. Sozialpolitik, 1901, Band 94 S. 41.

oder ihre sämmtlichen Häuser ohne Rücksicht auf allenfallsiges Leerstehen direkt an Stelle der Miether versteuern, so erhalten sie in London einen Nachlaß bis zu 20 Pfd., auf dem Lande einen solchen bis zu 8 Pfd. jährlich für jedes Haus. Das bedeutet eine 10- -25 prozentige Verminderung der Gemeindesteuer.

Belgien gibt dem Kleinwohnungsbau Steuervergünstigung schon seit 1862. Unter der Furcht vor der Cholera entstand am 20. Juli 1867 ein Gesetz, das die Baugesellschaften in der Form von Aktiengesellschaften durch Ermäßigung des Emissionsstempels auf Aktien und Obligationen, sowie durch Befreiung von Provinzial- und Gemeindesteuern zu begünstigen suchte. Nach dem Gesetz vom 9. August 1889 sind die von Arbeitern benützten Wohnungen von der Personalsteuer befreit, vorausgesetzt, daß der betr. Arbeiter nicht Eigenthümer eines anderen als des von ihm bewohnten Hauses ist und daß er nicht mehr als 45 Ar für sich bewirthschaftet. Die Befreiung ist beschränkt auf Wohnungen, die in Gemeinden unter 30,000 Einwohnern, unter 102, in Gemeinden über 60,000 unter 132 Fr. Miethwerth haben. Doch werden diese Steuerfreiheiten in Belgien großentheils dadurch wieder wett gemacht, daß die gemeindlichen Taxen für Straßen, Kanäle, Abfuhr u. s. w. im Verhältniß zum Werth der kleinen Häuser und zur Leistungsfähigkeit ihrer Bewohner zu hoch sind.*) In Kopenhagen waren früher Wohnungen unter 25 qm frei. Diese Freiheit wurde 1857 aufgehoben, die Zahl der Kleinwohnungen nahm ab und darum wurde 1866 die Steuerfreiheit wieder eingeführt und 1873 auf Wohnungen bis zu 31,5 qm ausgedehnt. Hamburg erhebt von Kleinwohnungen nur zwei Drittel der normalen Haussteuer.

In Preußen wurden durch die Steuerreform von 1893 die Grund-, Haus- und Gewerbesteuer als Ertragssteuern den Gemeinden überwiesen und diesen die freie Ausgestaltung dieser Steuern überlassen. Man kann das als werthvolle Erweiterung der gemeindlichen Selbstständigkeit preisen, uns erscheint es als ein Fehler, denn die meisten Gemeindevertretungen sind sozialpolitischen Gesichtspunkten nur schwer zugänglich, besonders bei dem plutokratischen Dreiklassen-Wahlsystem Preußens. In der That haben die preußischen Gemeinden mit sehr

*) Vgl. „La legislation Belge relative aux habitations ouvrières et à l'institution des comités de patronage“ par le baron de Royer de Dour, Paris 1892. Die Schrift enthält eingehende Aufschlüsse über die diesbezügliche belgische Gesetzgebung.

geringen Ausnahmen als Maßstab für die Grund- und Gebäudesteuer die veraltete Anlage genommen, welche der Staat durch das Gesetz vom 21. Mai 1861 geschaffen hat, obwohl diese Veranlagung für jene Gemeinden, in welchen die moderne industrielle Entwicklung auch nur einigermaßen angesetzt hat, ungeeignet ist. Jenes Gesetz besteuert nämlich in Städten und städtischen Orten die Gebäude nach dem Nutzungswerth, d. h. nach dem durchschnittlichen jährlichen Roh-Miethertrage. Dadurch werden die kleinen Häuser und die Häuser mit kleineren Wohnungen im Verhältnisse zu den größeren Häusern ungebührlich belastet, weil die Miethe für den Kubikmeter Wohnraum in den kleineren Wohnungen teurer ist, als in den größeren. Die Ursache liegt (S. o. S. 76, 89) in der größeren Nachfrage nach Kleinwohnungen bei geringerem Angebot. Dazu kommt, daß die Besitzer kleinerer Wohnungen als Folge der dichteren Belegung und der größeren Rücksichtslosigkeit vieler Miether mit einem rascheren Verschleiß, mit häufigen und starken Reparaturen zu rechnen haben. Allerdings kann eingewendet werden, daß die Kleinwohnungen, wenn sie vernachlässigt und allzustark belegt sind, ihren Besitzern die höchsten Reinerträgnisse abwerfen. Das trifft aber nicht alle Kleinwohnungen, sondern bloß eine bestimmte Klasse und wird auch hier durch eine strenge Wohnungsaufsicht hinfällig. Jedenfalls entspricht es mehr der Gerechtigkeit, wenn die Gebäudesteuer nach dem gemeinen Werthe, d. h. dem Verkaufswerthe der Häuser angelegt wird, wie es auch der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens verlangt.*)

Ist auf dieser Grundlage die Steuer angelegt, so läßt sich durch Abstufung des Steuerfußes eine sozialpolitisch richtige Gebäudesteuer herstellen, welche den gemeinnützigen Wohnungsbau begünstigt, ohne die Allgemeinheit der Hausbesitzer über Gebühr zu belasten.

Das preußische Ministerium des Innern hat durch Erlaß vom 2. Oktober 1899 die Gemeinden angeregt, die Grund- und Haussteuer nach dem gemeinen Werthe vorzunehmen und dem gemeinnützigen Wohnungsbau dabei folgende Ermäßigungen zu gewähren:

§ 3. Der gemeine Werth kommt für die Besteuerung nur mit drei Vierteln zur Anrechnung:

1. bei Gebäuden der Aktiengesellschaften, Genossenschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, deren durch Statut bestimmter Zweck ausschließlich darauf gerichtet ist, unbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete

*) Walter zur Nieden, „Die zweckmäßigere Ausgestaltung der Grund- und Gebäudesteuer", im Auftrage des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, Düsseldorf, 1900.

Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen, und deren Statut die an die Gesellschafter zu vertheilende Dividende auf höchstens vier Prozent ihrer Antheile beschränkt, auch den Gesellschaftern für den Fall der Auflösung der Gesellschaft nicht mehr als den Nennwerth ihrer Antheile zusichert, den etwaigen Rest des Gesellschaftsvermögens aber für gemeinnützige Zwecke bestimmt;

2. bei Gebäuden der Arbeiter, Handwerker oder diesen wirthschaftlich gleichzustellenden Personen, wenn die Gebäude dazu bestimmt sind, von ihnen ausschließlich oder außer von ihnen selbst nur von höchstens zwei anderen Arbeiter-, Handwerker- oder diesen wirthschaftlich gleichzustellenden Familien bewohnt zu werden.

Diese Erleichterungen beziehen sich nicht blos auf den Bau von Kleinwohnungen durch Gesellschaften und Genossenschaften, sondern auch auf die Besitzer solcher Häuser, sofern sie Arbeiter, Kleinhandwerker und diesen wirthschaftlich gleichgestellte Personen sind. Walter zur Nieden (a. a. O. S. 28) verlangt mit Recht, daß Ziffer 1 nicht blos Gebäude, sondern auch Grundstücke der Actiengesellschaften u. s. w. umfasse, daß Ziffer 2 statt Handwerker „Kleinhandwerker" sage und daß eine 3. Ziffer angefügt werde, mit dem Wortlaut:

3. bei Gebäuden, welche dazu dienen, Arbeiter- oder diesen wirthschaftlichen gleichzustellenden Familien gesunde und zweckentsprechend eingerichtete Wohnungen billig zu verschaffen.

Dadurch kommt die Steuerermäßigung auch den Häusern zu gute, welche durch die Arbeitgeber und überhaupt durch Privatunternehmer errichtet werden.

Will man die spekulative Ausnützung dieser Steuererleichterung verhindern, so kann man die Größe der Wohnungen beschränken und dadurch auch dem Bau von Miethkasernen wirksam begegnen. Duisburg und Heerdt haben daher für solche Ermäßigungen (es handelt sich dort um Straßen- und Kanalkosten) bestimmt, daß die Häuser nicht über 10 m hoch sein und nicht mehr als je vier Wohnungen enthalten dürfen, daß die Wohnungen in der Regel nur aus 2—3 Zimmern bestehen und die Zimmer nicht je über 50 cbm groß sein sollen. Läßt sich die Miethkaserne des teuren Bodens wegen nicht ganz vermeiden, so kann man die Steuererleichterung an die Bedingung knüpfen, daß die Wohnungen für sich abgeschlossen, daß sie mit geräumigen Gängen, Treppen und Höfen, mit Baderäumen u. s. f. versehen sind, daß überhaupt keine ungesunde Ausnützung des Raumes stattfindet. W. z. Nieden (S. 22) bemerkt dazu:

Das ist gerade ein besonderer Vorzug der steuerlichen Autonomie der Gemeinden gegenüber dem starren Buchstaben des Gesetzes, daß in der Grundsteuerordnung der individuellen Gestaltung der örtlichen Verhältnisse in weitestem

Maße Rechnung getragen werden kann. Je höher die Auffassung der Gemeindevertretungen von der sozialen Mission der Gemeinden und ihrer weiten steuerlichen Autonomie ist, um so lieber werden sie sich diesen Aufgaben im Rahmen einer individuell gestalteten Steuerordnung widmen. Der Werth eines Vorgehens in dieser Richtung liegt neben der vielleicht nicht einmal in erster Linie in Betracht kommenden finanziellen Förderung in der Aufmunterung und dem Ansporn, welchen die auf Besserung der Wohnungsverhältnisse gerichteten Bestrebungen durch eine solche Anerkennung seitens der Gemeinde und ihrer Vertretung erhalten.

Trotz dieses Ministerialerlasses haben in Preußen nur verschwindend wenige Gemeinden bisher die Grund- und Haussteuer nach dem gemeinen Werthe angelegt. Wir nennen unter ihnen Köln, Dortmund, Münster i. W., Düsseldorf, Aachen, Charlottenburg und sämmtliche Vororte Berlins. Köln hat dabei die Gebäude der kleinen Leute ohne Ausnahme, ob von Privaten, von Arbeitgebern, von Genossenschaften erbaut, ob im Besitze dieser Erbauer oder im Besitze von Arbeitern, nur zur Hälfte des gemeinen Werthes mit der Haussteuer belegt, ist also noch unter den Vorschlag des Ministeriums gegangen. Dieselbe Steuerermäßigung wird auch den Grundstücken gewährt, welche gemeinnützige Baugesellschaften zur Herstellung von Arbeiterwohnungen erwerben. Diese Gesellschaften sind ja oft gezwungen, eine Gelegenheit zu benützen, um billigen Baugrund zu bekommen, lange ehe sie mit dem Bau beginnen können.

Der Wiesbadener Magistrat schafft eine neue Grundsteuer-Ordnung, wonach von allen im Stadtbezirk gelegenen bebauten und unbebauten Grundstücken, soweit ihnen nicht Befreiung von der Gemeinde-Grundsteuer zusteht, eine Gemeinde-Grundsteuer nach Maßgabe des gemeinen Werthes zur Erhebung gelangt. Die Steuer soll nach dem Satze von 2 vom Tausend des gemeinen Werthes erhoben werden. Eine Erhöhung des Satzes darf nur eintreten, wenn für die Gemeinde-Einkommensteuer ein höherer Zuschlag als 100 pCt. der veranlagten Staatseinkommensteuer erhoben wird. Der Zweck dieser neuen Grundsteuer-Ordnung ist der, einmal die städtischen Einnahmen zu erhöhen, zum andern aber auch bisher bestandene Mißstände zu beseitigen, die Grundstückspreise zu verbilligen, die Entlastung der Häuser mit kleinen Wohnungen, die stärkere Heranziehung der besseren Wohnungen und die Möglichkeit, Steuer-Befreiungen oder -Ermäßigungen eintreten zu lassen zu Gunsten gemeinnütziger Baugesellschaften und wirthschaftlich schwacher Hausbesitzer. Die Grundsteuer, nach dem gemeinen Werthe erhoben, würde einbringen bei 1 pro Mille den Betrag von M. 411,111, bei 1,5 ‰ M. 616,666, bei 1,75 ‰ M. 719,889, bei 2 ‰ M. 822,222, während im Rechnungsjahr 1900 die Gemeinde-Grund- und Gebäudesteuer M. 631,806 erbrachte. Zur Zeit werden an Grund- und Gebäudesteuern erhoben: In Münster 1,2 pro Mille, in Köln 1,98, Düsseldorf 2,00, Dortmund 2,25, Charlottenburg 2,27, Duisburg 2,5, Breslau 2,8, Danzig 3,94, Kiel 4,25.

In Ländern wie Bayern, wo Grund- und Haussteuer staatlich sind, läßt sich eine Unterstützung des Wohnungsbaues durch die

Landesgesetzgebung gegenüber dem vielfach mangelnden Verständniß der Gemeindevertretungen leichter durchführen als in Preußen. Die kleinen Wohnungen könnten für immer oder auf Zeit eine Ermäßigung von $^1/_4$—$^1/_2$ des Steuerfußes erhalten, wobei selbstverständlich eine Wohnungsinspektion die dauernde Innehaltung der Bedingungen überwachen müßte.

Zu den Erleichterungen des Kleinwohnungsbaues gehört auch die Ermäßigung der staatlichen und gemeindlichen Besitzwechselgebühr. Diese beträgt in Preußen für den Staat 1 %. Das Gesetz mit Stempeltarif vom 31. Juli 1895 bestimmt nun in § 5:

Von der Entrichtung der Stempelsteuer sind befreit . . . g) Aktiengesellschaften, Genossenschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, deren durch Statut bestimmter Zweck ausschließlich darauf gerichtet ist, unbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen, und deren Statut die an die Gesellschafter zu vertheilende Dividende auf höchstens 4 % ihrer Antheile beschränkt, auch den Gesellschaftern für den Fall der Auflösung der Gesellschaft nicht mehr als den Nennwerth ihrer Antheile zusichert, den etwaigen Rest des Gesellschaftsvermögens aber für gemeinnützige Zwecke bestimmt." Dazu bemerkt Heinitz in seinem Commentar S. 71: „Nachdem durch besondere Gesetze verschiedenen gemeinnützigen Baugesellschaften bereits Stempelfreiheit zugesichert war, wurde durch Gesetz vom 2. März 1887 dieser Gegenstand allgemein geregelt und das Gesetz von 1895 hat dies weiter geführt, indem es die früher nur den gemeinnützigen Aktienbaugesellschaften verliehene Stempelfreiheit auch auf die Genossenschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, welche den im Gesetz angegebenen Zweck haben, ausdehnt mit dem Erforderniß, daß der durch Statut bestimmte Zweck ausschließlich den im Gesetze angegebenen Inhalt habe. Es genügt, wenn das Statut anderweitige Zwecke nicht nennt." Weiter bemerkt Heinitz, daß diese gemeinnützigen Gesellschaften nicht nur für die mit ihren Bestrebungen unmittelbar in Beziehung stehenden Akte, sondern für ihre gesammte Geschäftsthätigkeit Stempelfreiheit genießen.

Um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern, sollten diese Erleichterungen auch den Privaten gegeben werden, welche in dem eingangs erwähnten Sinne Wohnungen für Minderbemittelte erstellen und Bürgschaften bieten, daß dieselben dauernd ihrem Zwecke erhalten bleiben.

In Bayern beträgt die staatliche Besitzwechselgebühr 2 %. Auch sie könnte für derartige Zwecke etwas ermäßigt werden, ebenso der allenfallsige gemeindliche Zuschlag hiezu, etwa nach den Bedingungen des preußischen Stempelgesetzes.

Ein anderes Gebiet der Erleichterung betrifft die Beiträge zu den Straßen- und Kanalkosten. Ein preußisches Gesetz vom 2. Juli 1875 bestimmt, daß die Beiträge zur Straßenkanalisation nach der Front der Häuser berechnet werden. Die Stadt Berlin

verlangt als Abgabe für die Canalisation vom laufenden Meter Straßenlänge 50 M. Eine Miethcaserne mit etwa 30 Familien zahlt bei 16 m Front 800 Mk., ein Kleinhaus für eine Familie, das etwa 6 m Front und einen Bauwerth von vielleicht 5000 Mk. hat, zahlt 300 Mark. So erzwingt diese naturwidrige gedankenlose Vertheilung der Canalabgabe die Miethkaserne und macht den Bau eines kleinen Einfamilienhauses unmöglich. Ferner werden die Unternehmer veranlaßt, die Straßenfront klein, die Häuser hoch zu machen und besonders große Hintergebäude zu errichten. An sich sollten alle derartigen Gebühren nach der Einwohnerzahl der Häuser erhoben werden. Da aber dieser Maßstab in der Praxis zu umständlich ist, so empfiehlt sich die Berechnung solcher Gebühren entweder nach der Fläche des Grundstückes oder noch besser nach dem Rauminhalte der Häuser, Kleinwohnungen könnten auch hier entsprechend begünstigt werden. Besonders sollten die Straßen- und Kanalkosten nach der Bedeutung der Straßen abgestuft werden. Die großen und breiten Verkehrsstraßen haben ja größere Kanäle wie die Nebenstraßen, in welchen die Kleinhäuser zumeist liegen.

Da die Antheilscheine der Baugenossenschaften vorzugsweise von Minderbemittelten erworben werden, so wäre es werthvoll, diese Antheilscheine nach amerikanischem Vorbilde von der Pfändbarkeit auszunehmen. Auch sollten ihre Besitzer, wenigstens bis zum Besitz von 2 bis 3 Antheilscheinen, von der Kapitalrentensteuer zu befreien sein. In Preußen sind die Baugenossenschaften von der Gewerbesteuer solange entbunden, als sie sich mit ihren geringen satzungsgemäßen Ueberschüssen begnügen, ebenso von der Einkommensteuer, so lange sie nur an Mitglieder vermiethen, wobei sogar kleine Ausnahmen gestattet sind. (Erlaß vom 24. Juni 1891.)

Selbstverständlich verschwinden alle diese Erleichterungen der öffentlichen Lasten und die Nachlässe müssen zurückbezahlt werden, sobald die Baugesellschaft oder das Haus den Charakter der Gemeinnützigkeit verliert. Diese Bedingungen sind in das Grundbuch einzutragen. Auch sollen die Erleichterungen nicht zu weit gehen, sonst wirken sie leicht anreizend auf die Spekulation. Es entsteht die Gefahr, daß der Hausbesitzer die Steuermäßigung auf den Miethzins schlägt oder sie kapitalisirt und das Haus dann mit diesem Werthzuschlag zu verkaufen sucht. Ueberhaupt sollen diese sämmtlichen Erleichterungen nicht Almosen auf Kosten der Gesammtheit, sondern

Prämien zur Förderung des Kleinwohnungsbaues sein, damit das solang Versäumte durch gemeinsames Zusammenwirken nachgeholt werde. Dieses Eingreifen von Staat und Gemeinde soll nicht Wohlthätigkeits-, sondern Wohlfahrtszwecken dienen. Weil bei diesem Wohnungsbau jedes Haus sehr einfach gebaut und eingerichtet wird, also wenig Kapital erfordert, so wirken schon kleinere Erleichterungen anregend, besonders wenn sie nach verschiedenen Richtungen hin vertheilt werden. Daher braucht die Ermäßigung der öffentlichen Lasten nicht so stark zu sein, daß die andern Steuerzahler, besonders auch die Hausbesitzer im Gewerbestande, ihn durch höhere Beiträge wieder decken müssen. Ein größerer Ausfall an Steuern und Gebühren kann schon deswegen nicht eintreten, weil dieser Ausfall durch vermehrten Wohnungsbau bald wieder eingebracht wird; denn die Arbeiterbevölkerung wird sich allmälig daran gewöhnen, nicht mehr so dicht wie früher beisammen zu wohnen.

Die sozialpolitische Bedeutung der Baugenossenschaften.

Die Baugenossenschaften, besonders die mit Gemeinbesitz und Gemeinverwaltung der Häuser, stehen erst am Anfange der Entwicklung. Die Arbeiterschaft hat sich bisher verhältnißmäßig wenig betheiligt, theils weil die Gesetzgebung noch nicht genügend Erleichterungen für Land- und Kreditbeschaffung gewährt hat, theils auch wegen der sozialdemokratischen Lehre, daß eine wirkliche Besserung der Lage auf dem Boden der jetzigen Gesellschaftsordnung überhaupt nicht zu erwarten sei. Die weitere Behauptung, daß der Arbeiterstand in der jetzigen Gesellschaftsordnung wegen des „ehernen Lohngesetzes" sich an Baugenossen-

schaften nicht betheiligen könne, ist durch den erfreulichen Aufschwung der Baugenossenschaften widerlegt, denn dieser Aufschwung ist in seiner Grundlage den Arbeitern selbst zu verdanken. Die 1546 Mitglieder der Baugenossenschaft zu Altona haben in sieben Jahren 400,000 M. erspart. Die 1293 Mitglieder des Berliner Bau- und Sparvereins, meist Arbeiter, haben ein Gesammtguthaben von 186,000 M., die 1886 Mitglieder des Dortmunder Bauvereins hatten Ende 1899 381,000 M. einbezahlt, die 15 Spar- und Bauvereine, deren Vermögen im Berichte der Landes-Versicherungsanstalt Hannover verzeichnet ist, haben nach dem Berichte der Anstalt für 1900 ihr Vermögen in den letzten drei Jahren stark vermehrt, und „zwar die Geschäftsguthaben um 98 %, die Spareinlagen um 168 %, die gesetzlichen Reserven um 138 % und die Hilfsreserven um 151 %. Im Ganzen ist das eigene Kapital um 111 %, nämlich von 215,000 M. auf 454,000 M. gestiegen. Vornehmlich die Spareinlagen annehmenden Vereine Göttingen, Kleefeld und Wülfel konnten deshalb auch beachtenswerthe Quoten zum Anlagekapital aus eigenen Mitteln decken." Die erwähnten 5 großen Bauvereine zu Hannover, Altona, Berlin, Dortmund und Duisburg hatten ca. 8730 Mitglieder. Sie besaßen über 2½ Mill. M. an Geschäftsantheilen und Spargeldern. Diese hohen Summen sind ein sprechender Beweis für die Leistungsfähigkeit bestimmter Arbeitergruppen auf dem Gebiete der Sparthätigkeit. Schon allein die Beschränkung des übermäßigen Alkoholgenusses bringt große Ersparnisse. Selbstverständlich genügt die Selbsthilfe des Arbeiterstandes nicht, sie bildet aber die wirthschaftliche und sittliche Grundlage, auf welcher die organisirte öffentliche Hilfe erfolgreich eingreifen kann.

Untersuchen wir nun die Wirkungen der gemeinnützigen Baugenossenschaft auf den Arbeiterstand, so liefert die Genossenschaft zunächst eine billigere Wohnung. Der Unterschied beträgt meist 10—20 % gegenüber den privaten Miethwohnungen am gleichen Orte. Wo aber die Wohnungen nicht billiger sind, sind sie wenigstens geräumiger, gesunder und reinlicher. Die Genossenschaftswohnungen, die mit Unterstützung der Hannover'schen Versicherungsanstalt erbaut wurden, haben im Durchschnitt 3,6 Wohnräume und kosten jährlich 150 Mk., so daß ein Arbeiter mit einem Jahresverdienst von 900 Mk. nur den 6. Theil seines Einkommens für die Wohnung ausgeben muß, was ein günstiges Verhältniß ist. Auch kann man jetzt bereits, obwohl die Baugenossenschaften erst einen

sehr geringen Theil der Arbeiterschaft umfassen, doch dort, wo sie bereits einen gewissen Umfang erreicht haben, beobachten, wie sie *bessernd und regulierend auf die Wohnungsverhältnisse überhaupt einwirken*. Allerdings sind die ortsüblichen Miethpreise durch sie bisher wenig oder gar nicht beeinflußt worden. Aber sie haben bewirkt, daß die Ansprüche der Miether an die Wohnungen gestiegen sind, daß die Privatunternehmer in der Qualität ihrer Wohnungen nicht viel hinter denen der Genossenschaften zurückbleiben können. In *Harburg* hat die Landesversicherung durch Unterstützung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues bereits das erreicht, daß die Polizeibehörde eine Verordnung über die Wohnungsbeschaffenheit erlassen konnte, welche die Schließung der allerschlechtesten (Keller-) Wohnungen zur Folge hatte. So hat die Erfahrung gezeigt, daß es möglich ist, „bei umfangreichem Einsetzen des gemeinnützigen Wohnungsbaues die Wohnungsverhältnisse zu heben, namentlich dann, wenn die Gemeinden selbst sich an diesem Wohnungsbau betheiligen und denselben dann leistungsfähiger machen. Vereinzelt z. B. in *München-Gladbach*, wo die dortige Aktienbaugesellschaft über 500 Häuser gebaut hat und ungefähr $^1/_6$ der gesammten Arbeiterbevölkerung beherbergt, ist diese Gesellschaft zum Mieth-Regulator geworden, so daß sich dort die Miethen in angemessenen Grenzen bewegen." *)

Weit größer als für die Wirthschaft des Einzelnen ist die Bedeutung der Baugenossenschaft mit Gemeinbesitz und Gemeinverwaltung in *sozialpolitischer Hinsicht*. Der genossenschaftliche Gemeinbesitz mit genossenschaftlicher Gemeinverwaltung übt eine große *erzieherische Wirkung* auf den Arbeiterstand: er organisirt sich zur Selbsthilfe. Während die gemeinnützige Baugesellschaft aus Kapitalisten besteht, welche, wenn auch ohne speculative Absicht, *anderen* zu helfen suchen, besteht die gemeinnützige Baugenossenschaft aus den Wohnungsbedürftigen selbst, die, um ein Wort von *Schäffle* zu gebrauchen, zum Associalismus greifen, um *sich selbst* zu helfen. Die bisher wirthschaftlich Unselbstständigen lernen jetzt Eigenthum besitzen und verwalten und zwar nicht in rein privater, sondern in genossenschaftlicher Weise, durch gegenseitiges, mehr oder weniger solidares Eintreten, mit Verzicht auf die Selbstsucht, die sonst zersetzend wirken würde. Darin liegt eine große *sittliche Kraft*. Die Selbstverwaltung *im Ehrenamt*, die unentgeltliche gegenseitige Arbeitsleistung entwickelt das *Gefühl der Verantwortlichkeit*. Dann lernen

*) *Kampffmeyer*, „Baugenossenschaften", 1900, S. 30.

die Arbeiter allmälig auch schwierigere Geschäfte besorgen, wie den Kauf von Gelände, den Abschluß von Verträgen mit Baumeistern und Handwerkern, dann Buchhaltung und Kassenwesen, überhaupt alles, was zur Verwaltung eines großen wirthschaftlichen Gemeinwesens gehört.*) Die Genossenschafter streifen allmälig die kleinen persönlichen Gesichtspunkte ab, die sie vielfach in die Verwaltung mitbringen. Sie fühlen sich als Vertreter wichtiger Interessen, die sie nicht Schwätzern, Phrasenmachern und Strebern, sondern soliden und charakterfesten Leuten anvertrauen dürfen, weil sonst jeder Einzelne schwer geschädigt würde. Je mehr sich in den Genossenschaften der Geist genossenschaftlicher Selbstverwaltung und eine gewisse sittliche Auffassung der ganzen Einrichtung durch Uebung und Gewöhnung stärken und ausbreiten, desto mehr können sich jene Mitglieder, die nicht dem Arbeiterstande im engeren Sinne angehören, Baumeister, Beamte, Lehrer, Kaufleute, Sozialpolitiker u. s. w., die in der Regel bei Gründung und Verwaltung der Baugenossenschaft anfangs gern und selbstlos mitwirken, zurückziehen.**)

Die Bereitstellung besserer Wohnungen durch die gemeinnützige Bauthätigkeit weckt und steigert das Wohnungsbedürfniß unter den Minderbemittelten. Die Erkenntniß, daß bereits eine große Anzahl von Arbeitern und Minderbemittelten sich durch eigene Kraft, wenn auch mit staatlicher oder gemeindlicher Hilfe, eine bessere Hausung geschaffen hat, wirkt belebend und sittigend auf jene Volkstheile zurück, welche noch nicht in derselben Lage sind, aber sich jetzt auch ein solches Ziel setzen. Die Verzweiflung, mit welcher die Leute jetzt oft stumpf und hoffnungslos dem Wohnungselend sich hingeben, tritt zurück, mit dem Verständniß für die Bedeutung besseren Wohnens erwacht auch der Wunsch, aus dem Sumpfe herauszukommen, edlere Gefühle werden geweckt und beginnen, sich nach Hilfe umzusehen.

Der Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens sagt in dem Bericht für 1900: „Die Erkenntniß von dem großen Werthe eines guten und behaglichen Heims für das Wohlergehen der Familie findet in Arbeiterkreisen immer mehr Eingang. Es findet dies seinen thatsächlichen Ausdruck in dem

*) Liebrecht sagt: „Wir anerkennen gerne, daß unsere ausschließlich von Arbeitern geleiteten Bauvereine durchweg gut berathen und daß gerade die größten aller ausschließlich von Arbeitern geleiteten Genossenschaften tadellos verwaltet werden." (Bericht der Versicherungsanstalt Hannover für 1900.)

**) Liebrecht betont: „Alles was für die Arbeiter geschieht, muß auch durch die Arbeiter geschehen — ist der Grundsatz, den ich, soweit es nur möglich ist, befolge." (Kampffmeyer, „Baugenossenschaften", 1900, S. 35.)

Umstande, daß sich bei den Arbeitern im vergangenen Jahre das Bedürfniß nach Dreizimmer-Wohnungen sehr gesteigert hat. In kleinen Städten und auf dem Lande ist allerdings eine Wohnung von mindestens 3 Räumen (einschl. Küche) bisher schon immer die Regel gewesen, anders aber in den großen Städten, wie z. B. Köln, Düsseldorf und Aachen, wo gegenwärtig noch für Arbeiterfamilien die aus 2 Räumen bestehende Wohnung zahlreich verbreitet ist. Wenn nun auch die Größe der Wohnung in der Regel von der Höhe des Einkommens abhängt, so ist doch die Beobachtung zu machen, daß auch geringer gelohnte Arbeiter sich bemühen, eine Wohnung zu finden, welche auch sittlichen Rücksichten Raum bietet, die es namentlich ermöglicht, daß erwachsene Kinder nach den Geschlechtern getrennte Schlafräume haben und daß die Eltern nicht mit größeren Kindern in einem Zimmer zu schlafen brauchen. Ein Beispiel für die Erhöhung des Wohnungsbedürfnisses bietet der Spar- und Bauverein in Düsseldorf. Auf die von demselben im Dezember 1900 ausgeschriebenen 22 neuen Wohnungen hatten sich ca. 130 Bewerber gemeldet, von welchen nur etwa $^1/_3$ Wohnungen von 2 Räumen verlangten, während $^2/_3$ Dreizimmer-Wohnungen wünschten."

Der Erfolg der Baugenossenschaften belebt die Selbstzucht. Der übermäßige Alkoholgenuß, dem die höheren und niederen Schichten unseres Volkes vielfach huldigen, wird eingeschränkt und die Sparsamkeit erhält neue gesunde Antriebe. Der Werth einer sittlichen Lebenshaltung findet höhere Schätzung, die Schulung in der Verwaltung und im Gemeingeiste erweckt dann die Lust zu weiteren Thaten auf demselben Gebiete. Zunächst kommt der gemeinsame Bezug von Feuerungsmaterial und allmälig auch von anderem Haushaltsbedarf. Aus der Baugenossenschaft erwächst so eine Konsumgenossenschaft, deren Ueberschüsse allmälig zu weiteren Wohlfahrtszwecken verwendet werden. Gemeinsame Erholungs-, Spiel- und Leseräume, in denen die Bewohner nach den Tagesarbeiten sich in sittlich unbedenklicher Weise erholen können, schließen sich allmälig an die Kolonie an, die vielfach auch gesellig zusammen wächst.

Für den unseßhaften Theil der Arbeiterbevölkerung eignet sich die gemeinnützige Baugenossenschaft nur in beschränkter Weise. Wenn ein solcher Arbeiter auch die Beziehung zur Genossenschaft stets wieder lösen kann, so ist zum Gedeihen der Genossenschaft doch eine längere Mitgliedschaft erforderlich. Im allgemeinen aber ist der fluktuirende, bald hier, bald dorthin geworfene Theil der Arbeiterschaft nicht so groß, um die Ausbreitung der Baugenossenschaften zu verhindern. Die große Mehrzahl der Minderbemittelten ist nicht so beweglich, daß sie sich nicht an Baugenossenschaften betheiligen könnte, sondern führt ein ziemlich seßhaftes Leben, ist in der Regel an bestimmte Betriebe oder wenigstens Gegenden gebunden. Ein weit größeres Hemmniß für die Ausbreitung solcher Baugenossenschaften

liegt in den Lohnverhältnissen. Die Arbeiter mit den niedrigsten Löhnen sind im allgemeinen nicht in der Lage, sich durch Spareinlagen an einer Baugenossenschaft zu betheiligen. Auch Landesrath Liebrecht in Hannover und Generalsekretär Gretzschel in Düsseldorf sind der Ansicht, daß die Fluctuation der Bevölkerung für das Gedeihen der Baugenossenschaften keine Bedeutung habe. Liebrecht sagt: „Den Arbeitern, welche nicht regelmäßig so viel verdienen, daß sie von einem Jahreseinkommen von 7--800 Mk. Minimum mindestens 100 Mk. Miethe für eine Familienwohnung zahlen können, ist genossenschaftlich überhaupt nicht zu helfen". Professor Fuchs erklärte auf dem 11. Evangelisch-sozialen Congreß (1900), daß sich im großen Ganzen nur für die besser bezahlten Arbeiter Wohnungen auf baugenossenschaftlichem Wege schaffen ließen. Das schließt nicht aus, daß auch zahlreiche Arbeiter mit den ortsüblichen Tagelöhnen Mitglieder solcher Baugenossenschaften sind. Aber die große Masse dieser Klasse wird sich nicht an derartigen Unternehmungen betheiligen können. Darin stimmen alle Erfahrungen überein und auch die Erhebungen, welche Kampffmeyer bei zahlreichen Baugenossenschaften gemacht, bestätigen, daß ungelernte Arbeiter, wenn sie auch in der Mitgliedschaft nicht fehlen, doch gegenüber den besser bezahlten (mit 3—4 und mehr Mark Tagesverdienst) stark zurücktreten. Am stärksten ist das Verhältniß der geringgelohnten Arbeiter selbstverständlich in jenen Vereinen, welche nur in Gemeinbesitz befindliche Häuser bauen. Der niedrig gelohnte Arbeiter wird durch Anschluß an eine derartige Genossenschaft weniger beengt in der Aufsuchung solcher Arbeitsgelegenheit, die ihm höheren Lohn bietet. „Die Erwerbshauswärter gehören durchweg zu den hoch gelohnten Arbeitern mit einem Tagesverdienst von 4 Mk. und darüber" sagt Liebrecht. Der Generalsekretär des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, Gretzschel, sagt: „Ein Familienhaus kann sich der schlecht gelohnte Arbeiter aus seinem Verdienst schwerlich erwerben. Wenn dies trotzdem geschieht, so ist das nur dadurch möglich, daß der Arbeiter bereits große Kinder hat, die mitverdienen." *)

In der Sozialdemokratie wurde es lange Zeit und wird es auch heute noch nicht gerne gesehen, wenn die Arbeiter durch Genossenschaftsbildung sich selbst zu helfen suchen. (S. o. S. 154, 168 ff.) Nach der orthodoxen Lehre der Sozialdemokratie ist ja die Selbsthilfe der Arbeiter

*) Kampffmeyer, „Die Baugenossenschaften", 1900, S. 17, 19, 23.

auf dem Boden der heutigen Gesellschaftsordnung unmöglich. Die Lassalleaner haben daher 1874 in ihrer Generalversammlung die Auflösung der wirthschaftlichen Organisationen und ihre Ersetzung durch rein politische Verbände „zum revolutionären Klassenkampfe" verlangt. Auch die Baugenossenschaften werden von den prinzipienfesten Parteigenossen bekämpft. Man fürchtet, die wirthschaftliche Besserstellung eines Theiles der Arbeiterschaft durch Baugenossenschaften, Gewerkschaften, Konsumvereine u. s. w. werde diese Arbeiter über das Niveau der Arbeiterschaft hinausheben und sie würden dann wie eine Art Aristokratie auf das gewöhnliche Volk herabsehen und es seinem Schicksal überlassen. Diese Befürchtung hat sich bis jetzt nicht verwirklicht. Können sich schon die Kinder der besitzenden Klassen dem Gesetz des sozialen Auf- und Absteigens nicht ganz entziehen, so vermögen dies die Kinder der Minderbemittelten noch weniger. Schon dieser Umstand läßt aus der Arbeiterschaft schwer einen neuen sozial höheren Stand erwachsen. Wenn auch viele Arbeiter und besonders Arbeitersöhne, als Angestellte der Großbetriebe mehr oder weniger in den Mittelstand aufsteigen und dort die absterbenden Theile des Handwerkerstandes ersetzen, so wird die große Masse auch bei wirthschaftlich besserer Stellung in ihrem Stande bleiben. Im Gegensatz zu jener sozialdemokratischen Befürchtung hat sich eher gezeigt, daß jene Arbeiter, welche durch gewerkschaftlichen Zusammenschluß, durch genossenschaftlichen Wohnungsbau, durch Konsumgenossenschaften u. s. w. sich eine höhere Lebenshaltung errungen haben, im sozialen Kampfe widerstandsfähiger werden, und ihre wirthschaftlich weniger kräftigen Standesgenossen in solchen Kämpfen dann thatkräftig unterstützen.

Die abwehrende Haltung der Sozialdemokratie gegen die Wohnungsreform hat den deutschen Arbeiterstand schwer geschädigt. „Weit Größeres wäre auf diesem Gebiete längst erreicht, wenn nicht die Nächstbetheiligten, die Arbeiter, Jahrzehnte lang von ihren Führern dahin belehrt worden wären, daß in der jetzigen capitalistischen Ordnung der Dinge auch auf diesem Gebiete nichts erreicht werden könnte, daß vielmehr der Kampf um die Eroberung der politischen Herrschaft zunächst siegreich durchgeführt werden müßte".*) Daher wurden die Baugenossenschaften bisher vorwiegend von den Gewerkvereinen und besonders im Rheinland von den confessionellen, den katholischen und prote-

*) Adickes, Schriften des Vereins für Sozialpolitik 1901, B. 96, S. 286.

stantischen Arbeitervereinen gegründet. Nur zögernd beginnt sich auch die Sozialdemokratie allmälig dieser Bewegung zuzuwenden. Zunächst ist es die opportunistische Richtung, welche nicht warten will, bis die Produktionsmittel sämmtlich in das Gesammteigenthum übergeführt sind, sondern sich das Endziel wohl vorbehält, einstweilen aber dem Volke bereits Brod statt der Steine bieten will. Manche sehen in den Baugenossenschaften sogar eine Ueberleitung in die staatssozialistische Zukunft, indem sie neben dem Staats- und Gemeindeeigenthum auch dem genossenschaftlichen die Aufgabe stellen, das private allmälig aufzusaugen und indem sie zugleich die Arbeiter einstweilen für die Aufgaben der sozialistischen Zukunft zu schulen gedenken — in dem richtigen Gefühle, daß die Fähigkeiten zur Erfüllung dieser Aufgaben nicht in der Leidenschaft politischer Agitation, sondern nur in ernster wirthschaftlicher und Verwaltungsarbeit erlangt werden können.

Für die Lösung der Wohnungsfrage ist den Baugenossenschaften, besonders jenen, die kein Privat-, sondern ein Nutzeigenthum schaffen wollen, eine große Aufgabe beschieden. Ihre Ausbreitung würde sich rascher vollziehen, wenn Gesetzgebung, Staat und Gemeinde mehr mithelfen würden durch umfassende Beschaffung billigen Credits und durch Erleichterungen im Erwerb des Grundeigenthums.

Die Erbauung von Arbeiterwohnungen auf dem Lande.

Ansiedlung durch Vereine, Genossenschaften und Sparkassen. Der Mangel an landwirthschaftlichen Arbeitern ist eine der schwersten Sorgen der Landwirthschaft. Die Ursache dieses weitverbreiteten Nothstandes liegt theils in der Gesammtheit der modernen Verhältnisse, in dem Streben der Jugend nach Selbstständigkeit, in der Anziehungskraft, welche die Städte auf die leider riesig angewachsene Genuß- und Vergnügungssucht ausüben, in der Schwierigkeit

oder Unmöglichkeit der Landwirthschaft, gleiche Löhne wie die Industrie zu gewähren, in der Auflösung der patriarchalischen Beziehungen zwischen Dienstherr und Dienstbote auch auf dem Lande u. s. w. Selbst auf großen Gütern hat sich die altüberkommene Wirthschaftsweise mit Gesinde, das in festem Jahresverdienst stand und vorwiegend Naturalbezüge erhielt, aufgelöst und ist in Taglöhnerwirthschaft übergegangen. Das hat auch die sozialen Gegensätze verschärft. Näheres Zusehen ergibt allerdings häufig, daß die höheren Löhne in der Stadt durchaus nicht immer auch eine höhere Lebenshaltung bedeuten, daß die höheren Löhne, abgesehen von den großen Versuchungen, sie im Strudel des städtischen Lebens zu vergeuden — sich oft durch höhere Ausgaben wieder ausgleichen und daß besonders Armuth und Noth in der Stadt weit härter drücken wie auf dem Lande.*) Will man die Arbeiterschaft mehr als bisher auf dem Lande festhalten, so

*) May in der Schrift „Wie der Arbeiter lebt" (1897) zieht Vergleiche über die Wohnungen der groß-, mittelstädtischen und Landarbeiter und sagt: Durch das, was die Großstadt an unentgeltlichen Genüssen bietet, kann das bessere Leben auf dem Landorte kaum aufgewogen werden. Der billig wohnende Arbeiter in kleineren Orten hat keine Ahnung von der Nothlage der großstädtischen Arbeiter in dieser Beziehung. Es ist aber nicht allein die Wohnung, sondern sehr häufig auch die Kleidung, trotz ihrer Dürftigkeit, in der Großstadt theurer, als am kleinen Orte, weil man mit sehr schlechten Kleidern vagabundenartig aussieht und auf diese Weise leicht in einen Verdacht kommt, der in kleineren Orten, wo man leicht bekannt wird, ausgeschlossen ist. Auch das Schuhzeug erfordert bei den weiten Wegen zur Arbeitsstätte für den Mann und zur Schule für die Kinder größeren Aufwand, der dann an den Lebensmitteln ausgeglichen werden muß. Die letzteren bietet die Großstadt billiger dar, allerdings mitunter nur scheinbar und die Arbeiter gehören vielleicht besonders häufig zu denen, die billig und schlecht und mithin theuer kaufen. Bei Lebensmitteleinkäufen tritt dem Arbeiter für billigen Einkauf hindernd in den Weg, daß er die großstädtischen billigen Quellen nicht benutzen kann. Die Wege zum Markt und zur Großhandlung sind zu weit. Die Arbeiterfrau kauft daher beim Kleinkrämer in der Nähe und muß höhere Preise um so mehr bezahlen, als sie von allem nur die kleinsten Mengen einkaufen kann. Diese Zustände sind in der Mittelstadt weniger schlimm, aber das Wohnungselend ist hier nicht minder groß als in der Großstadt, wo es doch in der Regel noch Unternehmer gibt, die von vornherein für die Bedürfnisse der Arbeiter zugeschnittene Häuser bauen. In Mittelstädten ist die Mansarde, die alte enge Gasse mit kleinen Häuschen, das Hinterhaus alles, was man dem Arbeiter bietet, wenn er Wohnung braucht. Dabei sind in den Mittelstädten in der Regel die Löhne niedriger und die dauernde Arbeitsgelegenheit findet sich schwieriger als in der Großstadt. Verhältnißmäßig am günstigsten stellen sich die Verhältnisse an kleinen Orten, wo landwirthschaftliche Nebeneinkünfte eine in Betracht kommende Rolle spielen. Die betreffenden Familien haben durchweg erheblich geringere Ausgaben für Wohnung und ein Theil derselben kann aus den Landwirthschaftsprodukten ein Erhebliches an Milch, Fleisch, Fett, Kartoffeln und Gemüse für den Haushalt ziehen.

muß man auch ihren Wohnungen mehr Aufmerksamkeit widmen, als dies bisher vielfach Gebrauch war, und muß überhaupt die Ansiedlung von Arbeiterfamilien organisiren. Diese Familien müssen ein Häuschen mit so viel Land erhalten, daß sie eine kleine Wirthschaft beginnen können, jedoch noch auf Verdienst in fremden größeren Bauernwirthschaften angewiesen sind. In den Gebieten mit gleicher Erbtheilung, wo sich mit der leichteren Parzellirung des Bodens auch die Industrie eher auf dem Lande ansiedeln kann, verwächst die Frage der ländlichen Arbeitskräfte vielfach mit der Ansiedlung von Arbeitern überhaupt. Hier können Sparkassen (S. o. S. 313) und Raiffeisenvereine sehr wohlthätig wirken.

Ein Beispiel für die Wirkung eines Raiffeisenvereins bietet die Gemeinde Frankenheim auf der thüringischen Rhön. (Landwirthschaftliches Genossenschaftsblatt 1900, Nr. 2.) Dort hat der Raiffeisenverein 1889 aus Vereinsmitteln drei Doppelhäuser gebaut, um sie allmälig in Eigenthum übergehen zu lassen. Die Erwerber müssen Vereinsmitglieder sein, eine Anzahlung von 200 Mk. leisten und beim Hausbau, besonders bei den Erd- und Maurerarbeiten persönlich mithelfen. Der Kaufpreis bleibt dann nach Abzug obiger 200 Mk. als 1. Hypothek des Vereins auf dem Hause stehen und wird meist in 16 Jahren durch regelmäßige Abtragungen getilgt. Das Haus hat einen 1,80 Meter breiten Hausflur, eine helle und hohe Wohnstube (4,25 : 3,60 Meter), eine gleich hohe Schlafkammer (3,25 : 3,60 Meter), eine schöne, helle Giebelstube (3,20 : 3,25 Meter), eine Küche (2,30 : 2,90 Meter), Speicher, gewölbten Keller, Viehstall (3,25 : 2,90 Meter), und einen ca. 5 Ar großen Hausgarten (mit Staketen umzäunt). Dabei sind die Häuser solid in Fachwerk gebaut, haben gute Ziegeldachung und auf beiden Wetterseiten eine Verschalung von starken Bohlen. Der Kaufpreis schwankt zwischen 1160 und 1400 M. je nach Güte des Landes und Größe des Gartens. Diese außerordentlich billige Herstellung ist nur möglich durch die unentgeltliche Mitarbeit der künftigen Eigenthümer und Bewohner beim Bau. Als Erwerber wurden nur solide und sparsame Familien angenommen, sämmtlich ohne Vermögen und nur auf ihrer Hände Arbeit angewiesen. Und doch hatten nach Ablauf der ersten 4 von den 16 Zahlfristen die 6 Hauserwerber nur noch Schulden von 432, 655, 1000 und 1130 M. Der Zins wurde regelmäßig bezahlt, Rückstände und Verlängerungsgesuche wegen fälliger Kapitalzahlungen kamen nicht vor. Auch der Raiffeisenverein zu Fehlheim (hessische Bergstraße) hat auf diese

Weise den Häuserbau unterstützt und das Beispiel dieser beiden Vereine hat vielfach Nachahmung gefunden.*) Wo die Vereine den Hausbau nicht selbst betreiben wollen, geben sie Darlehen hiezu, aber, wie immer nur an nüchterne, fleißige, strebsame und sparsame Leute, welche in sich die sittliche Gewähr für ein solches Unternehmen bieten. Die Summe wird vorgeschossen gegen Bürgschaft und Hypothek, mit Rückzahlungsfristen von 10 bis 16 und 20 Jahren. Im Interesse beider Theile muß man dabei auf pünktliche Einhaltung der Zins- und Abzahlungsfristen sehen. So lange die Familie noch klein ist, also in den ersten Jahren einer Haushaltung, geht die Abzahlung leichter als später. Zum Unterschiede von den Baugenossenschaften in der Stadt gehen die Häuser für Arbeiter und Kleingütler auf dem Lande vorwiegend in volles und freies Eigenthum über, da die Familie sich meist dauernd ansässig machen will und dies auch im Interesse der Landwirthschaft liegt.

Wie die Sparkassen so haben auch die Raiffeisenvereine begonnen, die Gelder der Invalidenversicherungsanstalten für den Bau kleiner Häuser nutzbar zu machen. (S. o. S. 322.) Das ist auch in Cassel geschehen, wo der Raiffeisenverband von der Versicherungsanstalt Vorschüsse erhält und sie an seine Genossenschaften zu jenem Zwecke wieder hinausgibt. Dabei ist bestimmt, daß Darlehensgesuche, bei welchen sich zeigt, daß beim Erwerb von Grund und Boden eine Uebervortheilung des Darlehnssuchers durch Bodenspekulation und dergl. stattgefunden hat, nicht berücksichtigt werden.

Die landwirthschaftlichen Berufsgenossenschaften (für Unfallversicherung) haben zu wenig Mittel, um sie in Arbeiter-

*) Siehe Nr. 4 des Landw. Genossenschaftsblattes von 1893 und den Raiffeisenkalender von 1900. Pläne über die Wohnungsbauten zu Frankenheim und Fehlheim werden von der Raiffeisen-Centrale zu Neuwied unentgeltlich geliefert. Was die technische Seite solcher Bauten betrifft, so verweisen wir auf die Schrift von Sohnrey, „Wegweiser für ländliche Wohlfahrts- und Heimathpflege", dann auf den Verein „Arbeiterheim" in Bethel bei Bielefeld, den „Verein für Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandter Bestrebungen" zu Frankfurt a. M., als Bezugsquellen für Baupläne und Kostenanschläge, auf die „Entwürfe und Kostenanschläge zu ostpreußischen ländlichen Arbeiterwohnungen — im Auftrage des Vorstandes der Landwirthschaftskammer für Ostpreußen zusammengestellt von L. Paetsch, Königsberg 1900 ꝛc. Baumeister L. Wagner-Wiesbaden empfiehlt die Errichtung von billigen Arbeiterhäusern aus Beton. Den Betonbauten wird gegenüber der Verwendung von Holz u. a. größere Feuersicherheit und Fernhaltung von Schwamm nachgerühmt, da sie durchaus massiv sind und Holz oder Stein selbst nicht einmal zu Decken nothwendig ist.

wohnungen anzulegen. Die Anlage eines Reservefonds war anfangs nicht obligatorisch und von den 48 dieser Genossenschaften in Deutschland hatten bis vor Kurzem erst 17, darunter vorwiegend die kleineren, in Preußen nur 3, solche Reserven angesammelt. Am stärksten war der Reserve-Fonds in Sachsen mit 1,2, in Hessen und Baden mit je 1 Mill. Mark. Das Gesetz vom 30. Juni 1900 hat die Ansammlung von Reservefonds auch für die landwirthschaftlichen Berufsgenossenschaften obligatorisch gemacht, aber in so langsamem Tempo (jährlich 2 pCt. der Umlage, wenn nicht Landesgesetz oder Statut einen höheren Betrag vorschreiben), daß für Arbeiterwohnungen auch daraus in absehbarer Zeit besondere Zuschüsse nicht zu hoffen sind.

Auch in jenen Gebieten, wo sich der Bauernhof ungetheilt vererbt, muß man den Arbeitskräften die Möglichkeit geben, sich eine Heimstätte mit einer dazu gehörigen, wenn auch bescheidenen Landwirthschaft zu erwerben. Soll ein landwirthschaftlicher Betrieb dauernd über einen Arbeiterstamm verfügen, so muß man diesen Arbeiterstamm seßhaft machen. Viele größere Güter geben ihren Taglöhnerfamilien daher etwas Land in Pacht gegen mäßigen Zins und Betheiligung an den sonstigen Lasten des Betriebs. Ferner wird ihnen Gespann und Geräthe überlassen, wogegen sie sich verpflichten müssen, neben ihrem Deputatslande auch das Hauptgut gegen Lohn zu bebauen. Der Arbeiter nimmt dadurch auch Theil an manchen Vortheilen des Großbetriebs und kann sich in seiner Kleinwirthschaft, wenn es die Verhältnisse gestatten, besonders auf Hackfrüchte und Gartenkultur verlegen. Um 14 ständige Arbeiter zu haben, muß ein Gutsbesitzer 8—10 Familien in dieser Weise ansiedeln.

In Württemberg beabsichtigt die Centralstelle für Landwirthschaft, der Arbeiternoth auf dem Lande dadurch zu begegnen, daß Baugenossenschaften die Schaffung von Arbeiterwohnungen in die Hand nehmen. Diese Genossenschaften sollen sich aus landwirthschaftlichen Arbeitern und Arbeitgebern zusammensetzen und eine bestimmte Anzahl von Gemeinden oder einen ganzen Bezirk umfassen. Die Mittel sollen durch Geschäftsantheile, Spareinlagen, Annahme von verzinslichen Depositengeldern und durch verzinsliche Darlehn von Staatsanstalten beschafft werden. Die Bauplätze sind von den Ortschaften unverzinslich abzugeben. Auf diese Weise hofft man, eine Arbeiterwohnung um etwa 2500 Mark herstellen zu können, die unter günstigen Bedingungen an ländliche Arbeiter verkauft oder vermiethet werden soll.

Am wichtigsten ist die Frage der Ansiedlung für die Gebiete des Ritterguts, also für ganz Ostelbien, wo der Bauernstand vom 15.—17. Jahrhundert ausgerottet wurde. Die innere Colonisation, um die es sich hier handelt, bedeutet Ansiedlung von Mittel- und Kleinbauern mit Wohnung und genügendem Grundbesitz. Am besten geschieht das zunächst als Rentengut und Heimstätte. Falls der Staat oder die Grundherren nicht selbst das Geld zum Bau vorschießen, kann eine Hypothekenbank eintreten. Der Staat könnte mitwirken durch Nachlaß der Besitzwechselgebühr, die Gemeinde und die anderen Unterverbände könnten Antheilscheine nehmen oder das Gelände stellen, die Straßenkosten und vielleicht eine Zinsgewähr übernehmen. Neuerdings beginnt man in Ostelbien zum Zwecke der Ansiedlung Baugenossenschaften zu gründen, welche für die einzelnen Landwirthe die Arbeiterhäuser errichten. In einer Schrift „Der Arbeitermangel auf dem Lande und seine Abhilfe" (Berlin 1900), zeigt Klitzing in Kolzig, wie er seine Arbeiter seßhaft gemacht. Er gab ihnen das Land gegen 4 % Zins, nach 5 Jahren mußte die Abzahlung beginnen, Bedingung aber war, daß ein Häuschen darauf erbaut werde.*)

Arbeiter-Rentengüter. Der Gedanke lag nahe, das Rentengut auch zur leichteren Errichtung von Arbeiterwohnungen zu

*) „Auf diese Weise hat sich die Einwohnerzahl in meinem Amtsbezirke in 10 Jahren um ca. 300 Personen vermehrt, und ich habe jetzt Winter und Sommer günstige Arbeiterverhältnisse." Klitzing schlägt vor, daß keine Arbeiterkasernen, sondern freundliche Einzelhäuser einfacher Art erbaut werden. Der Gesammtpreis stellt sich ohne Grund und Boden auf 2450 Mark, wozu noch 300 M. für Fuhrlöhne und der Bodenpreis hinzukommen, im Ganzen etwa 2800 M. Zur Aufbringung der Kosten müßte die aus den Landwirthen zu bildende Baugenossenschaft eine Hypothek von 2400 M. mit 3 % Zins und 1 " „ Amortisation gewähren. Der Grundherr hätte dann nur einige hundert Mark noch aufzubringen, die er als zweite Hypothek eintragen läßt, um etwa nach 4 Jahren das Häuschen seinen Arbeitern unter entsprechender Verpachtung oder durch Verkauf zu überlassen. Vorausgesetzt ist, daß die Alters- und Invaliditätsversicherungsanstalten der Baugenossenschaft genügend Geld vorschießen. Klitzing weist weiter noch darauf hin, warum es vortheilhafter sei, daß der Grundbesitzer durch eine Baugenossenschaft und nicht auf eigenes Risiko und Kosten die Ansiedelung bewerkstellige. 1. Der Kolonisator braucht nicht sein eigenes Kapital zu verwenden. 2. Durch die Herstellung eines Normalarbeiterheimes ist ein bestimmter Preis für die ganze Provinz festgesetzt. Das Arbeiterheim wird durch die Genossenschaft zu $^3/_4$ des Feuertaxwerthes beliehen. 3. Der Gutsbesitzer kann die Herstellung solcher Bauten der Genossenschaft ohne besondere Geldopfer überlassen. 4. Auch der Gutspächter kann durch die genossenschaftliche Form seine Arbeiter seßhaft machen.

verwenden.*) Das Gesetz bestimmt ja nichts über die Größe, welche ein Rentengut haben muß. Es spricht nur von Rentengütern von „mittlerem und kleinerem Umfange“. Die ministerielle Ausführungsverordnung vom 16. Nov. 1891 überläßt ebenfalls die Bestimmungen über die Größe dem Ermessen der einzelnen General-Commissionen. Die von Schlesien verlangt als Mindestgröße eine, die von Bromberg 2 bis 3 ha Land. Diese Bestimmungen passen vorzüglich für die Ansetzung landwirthschaftlicher Arbeiter, nicht aber für die von Industriearbeitern, selbst dann nicht, wenn die Arbeitsstätte auf dem Lande liegt. Dafür ist obiger Mindest-Umfang immer noch zu groß. Um die Ansetzung von Industriearbeitern auf dem Lande zu erleichtern, hat daher die General-Commission von Münster auch kleine Häuser mit einem Grundbesitz von 7 bis 9 Ar Land als Rentergüter zugelassen und auf Vorschlag des Pastors v. Bodelschwingh in Bielefeld i. J. 1898 22 Arbeiterhäuser daselbst als

*) Das Rentengut ersetzt die Erbpacht, die in Preußen durch Gesetz vom 2. März 1850 untersagt wurde. Nachdem die preußische Agrargesetzgebung die Feudal-Lasten aufgehoben, dadurch aber den Großgrundbesitz noch mehr vergrößert hatte, wurde es immer nothwendiger, besonders im Osten der Monarchie, wieder einen Bauernstand zu schaffen und gleichzeitig durch Seßhaftmachung der ländlichen Arbeiter der Landflucht und Arbeiternoth entgegen zu wirken. Eine Hauptschwierigkeit lag aber darin, daß die Ansiedler meist nur geringe Baarmittel besitzen und daher beim Kauf eines Gutes sich sofort in einer Weise verschulden müssen, die eine geordnete Wirthschaftsführung und besonders die Erhaltung des Gutes stark gefährdet. Diese Klippe wurde durch das Rentengut umgangen. Der Ansiedler zahlt die Kaufsumme überhaupt nicht an, sondern verzinst dieselbe nur und legt dazu noch jährlich einen Tilgungszuschlag. Nach einer längeren Reihe von Jahren wird er Eigenthümer. Durch die Geringfügigkeit seiner Zahlung bleibt er aber bei einigermaßen geordneter Wirthschaftsführung während dieser Zeit vor dem wirthschaftlichen Untergang gesichert. Noch wichtiger ist der Umstand, daß der Staat durch eine besondere Rentenbank die Ansiedlung leitet und die Gelder vorschießt. Schon das Gesetz vom 26. April 1886, das durch eine besondere Ansiedlungs-Commission und reiche Staatsmittel die deutsche Besiedelung in Westpreußen und Posen befördern soll, hat den Begriff des Rentengutes. Von dort ging er in das Gesetz vom 27. Juni 1900 über, das die Bildung von Rentengütern für die ganze Monarchie ermöglicht. Die finanzielle Hilfe des Staates, ohne welche die ganze Einrichtung todt geblieben wäre, erfolgte durch Gesetz vom 7. Juli 1891, das die staatliche Rentenbank errichtete. Den Antrag stellt in der Regel der Grundbesitzer, der von seinem Besitz ein Rentengut abzweigen will, weil sein Besitz für sein Betriebskapital und angesichts der theueren Produktionskosten zu groß ist, oder er sich durch Colonisation seßhafte Arbeiter verschaffen will. Er ist Rentengutgeber. Die Rente selbst besteht nicht in Naturalien, sondern ist eine feste Geldrente, eine Art Erbzins, dessen Ablösbarkeit von der Zustimmung beider Theile abhängt. Die Schulden des Stammgutes dürfen nicht auf das Rentengut übergehen und doch muß

Rentengüter übernommen. Die Häuser hatte der dortige Verein „Arbeiterheim“ gebaut und an die Arbeiter um 180,985 Mk. verkauft. Sie wurden mit Garten von der Rentenbank zu 211,910 Mk. taxirt, die Arbeiter hatten bereits 13,583 Mk. abbezahlt, die Rentenbank lieh darauf 136,960 Mk., den Rest mit 30,450 gab die Anstalt Bethel gegen Hypothek. Die anderen Rentenbanken ahmten das Beispiel von Münster aber nicht nach, nur Bromberg hatte (wie wir sehen werden) bereits 1892 einige Arbeiter-Rentengüter gegründet. Während aber das landwirthschaftliche Rentengut, auch wenn es klein ist, vorwiegend in sich selbst die Bürgschaft für Rente und Kapital birgt, ruht das Arbeiter-Rentengut einzig auf der Bewohnbarkeit des Hauses und der Arbeitskraft seines Bewohners. Daher kann in diesem Falle der Rentenguts-Vertrag nicht direkt mit dem Arbeiter geschlossen werden, sondern es muß eine Gemeinde oder Genossenschaft als Rentengutsgeberin die Bürgschaft

---

das Hauptgut noch leistungsfähig bleiben. Um dieses Verfahren abzukürzen, stellt das Gericht oder die Staatskommission, welche das Rentengut gründet, das sogenannte Unschädlichkeitszeugniß aus, die Erklärung, daß der Verkauf der betreffenden Grundstücke die Hypothekgeber oder sonstigen Realberechtigten des Hofgutes nicht benachtheiligt. Das Pfandrecht dieser Gläubiger gegenüber dem abgetrennten Rentengute wird durch die feste Geldrente ersetzt, die der Rentengutgeber jährlich entrichtet. Der Rentengutgeber kann bei Gründung des Gutes dessen Theilung oder den Verkauf einzelner Theile untersagen, damit das Gut die Rente dauernd leisten kann. Zu diesem Zwecke müssen die Gebäude in gutem baulichen Zustand, und die Inventarstücke in einer bestimmten Ordnung erhalten bleiben. Doch kann das Gericht vom Theilungsverbot entbinden, wenn es im gemeinschaftlichen Interesse liegt. Das Rentengut kann eine beliebige Größe haben, das Gesetz von 1891 gewährt aber die Wohlthat des Staatskredites nur den mittleren und kleinern Rentengütern, und zwar geschieht dies durch die Rentenbank. Die Vermittlungsbehörde des Staates ist die Generalkommission. Diese Kommissionen wurden ursprünglich 1817 errichtet, um die gutsherrlich-bäuerliche Regelung durchzuführen. Später wurden ihnen auch die öffentlichen Funktionen bei Regelung der Gemeinschaftstheilungen, der Flurumlegung im Zusammenhang mit größeren Meliorationen, bei Ablösung der Servituten übertragen. Sie haben die Interessen der Landespolizei und der Landeskultur zu wahren und sind wegen dieser verschiedenen Zwecke zugleich richterliche und Verwaltungsbehörden. Nur fehlt ihnen noch die so wichtige engere Verbindung mit der allgemeinen Landes- und Provinzialverwaltung. Bei Bildung eines Rentengutes muß die Generalkommission in der Regel zwischen zwei Interessen den richtigen Mittelweg finden. Auf der einen Seite steht der Rentengutsempfänger, dem eine gesunde Unterlage für seine wirthschaftliche Selbständigkeit geschaffen werden soll; auf der anderen Seite steht der größere Grundbesitzer als Rentengutgeber, der sich vielleicht in einer Nothlage befindet und deshalb einen Theil seines Besitzes abgibt. Die Generalkommission leitet das ganze Geschäft durch ihre Beamten und Spezialkommissäre (Juristen, Landwirthe, Techniker).

gegenüber dem Staate übernehmen. Ferner muß die Größe des Rentenguts herabgesetzt und zugleich von der ministeriellen Vorschrift abgegangen werden, wonach der Rentengutsnehmer in der Regel ein Bauer sein, d. h. von der Bebauung seines Gutes den Haupterwerb haben solle, damit man auch Rentengüter für Arbeiter der Industrie und der Landwirthschaft (Zwergrentengüter) gründen könne. Um dieses zu erreichen und zugleich den Rentenbanken eine gesetzliche Unterlage hiefür zu verschaffen, stellten die Abg. Weihe, Dr. Hitze, v. Heeremann ꝛc. im preußischen Abgeordneten-Hause 1899 den Antrag, das Gesetz vom 7. Juli 1891 dahin abzuändern, bezw. zu ergänzen, daß auch „kleine Besitzungen, die nur aus einem Hause mit Ackerland bestehen (Rentengüter kleinsten Umfangs), wenn ein kommunaler Verband oder eine leistungsfähige, gemeinnützige Baugenossenschaft Renten-

---

Sie vermittelt den Kauf, besorgt die Messungen, versteint die Felder, macht den Theilungsplan, ertheilt das Unschädlichkeitszeugniß, besorgt die Eintragung in das Grundbuch, faßt den Rentengut-Vertrag ab — alles nach freier Würdigung der Verhältnisse. Besonders wichtig sind die persönlichen Verhältnisse des Ansiedlers: ob er fleißig, nüchtern und sparsam ist, ob er eine tüchtige wirthschaftliche Frau und eine gute Kindererziehung hat, wie überhaupt die ganze Gründung sehr individuell behandelt werden muß. Erachtet die Kommission die wirthschaftlichen und sittlichen Grundlagen für das Fortkommen nicht gegeben, so lehnt sie die Gründung des Rentengutes ab.

Die Größe eines Rentengutes wird so bemessen, daß der Inhaber für ein Zweigespann, für sich und seine Familie genügend Arbeit hat. Bei schwerem Boden rechnet man im Osten als höchstes Maß 50, bei leichterem Boden bis zu 120 Morgen. In der Nähe großer Städte, überhaupt bei ständiger Arbeitsgelegenheit, kann dieses Maaß bedeutend, selbst bis zu 1½–2 ha vermindert werden. Trotz der Staatsunterstützung muß der Rentengutnehmer doch ein gewisses, wenn auch geringes Vermögen nachweisen, sonst zieht er ganz mittellos auf und kann sich nicht halten. In Ostpreußen rechnet man als solches Vermögen zum Aufzug 150–200 Mark für die ha, je nach der Bodenbeschaffenheit. Um die Gründung des Gutes zu erleichtern, übernimmt der Rentengutgeber auch die Verpflichtung, dem Rentengutnehmer bei Uebernahme des Gutes behilflich zu sein, Ziegelsteine zum Bau zu stellen, die Zufahrtswege herzurichten u. s. w. Auch zu den Kosten der Neuerrichtung oder Erweiterung der Schule, welche durch Vermehrung der Bevölkerung entstehen, muß er angemessen beitragen. Da diese Leistungen aber mitunter eine hohe Belastung bedeuten und überhaupt der Kaufpreis der Güter dadurch in die Höhe getrieben wurde, gibt der Staat zur Erleichterung dieser Lasten Zuschüsse, die von Jahr zu Jahr gewachsen sind.

Neben der Generalkommission steht die Rentenbank, beide in getrennter Zuständigkeit. Die Rentenbanken wurden schon durch Gesetz vom 2. März 1850 zur Ablösung der bäuerlichen Reallasten begründet und erhielten später auch die Rentengüter zugetheilt. Die Generalkommission ordnet sämmtliche wirthschaftliche und Rechtsfragen, setzt die Kauf und Rentensumme fest, die Rentenbank besorgt einzig die finanziellen Verhältnisse, schießt die Kaufgelder vor und zieht sie allmählig wieder ein. Will sich

gutsausgeberin ist", den Bestimmungen dieses Gesetzes unterstehen sollten. Dabei sollte der Rentenberechtigte als Abfindung entweder den 27fachen Betrag der Rente in $3\frac{1}{2}$ % oder den $23\frac{2}{3}$fachen Betrag in 4 % Rentenbriefen nach dem Nennwerte erhalten. Für 1901 sollen zu diesem Zwecke für 2 Millionen Rentenbriefe verwendet werden, für die folgenden Jahre sollten der Finanz- und Landwirtschaftsminister den jeweils höchsten Betrag bestimmen. Die Tilgungsperiode bei solchen Rentengütern sollte 25 Jahre betragen; die Rentenbank sollte berechtigt sein, bei diesen Rentengütern kleinsten Umfangs den Schuldner zur ordnungsmäßigen Versicherung und Unterhaltung der Gebäude anzuhalten.

Wir haben über die Verhandlungen bereits S. 190 ff. berichtet. Der Antrag scheiterte am Widerstand der Regierung, kehrte aber im Jahre

---

der Rentengutgeber mit der Jahresrente nicht begnügen, so wendet er sich an die Rentenbank, diese kapitalisirt seine Ansprüche mit dem 27fachen und zahlt ihm diese Summe bis zu $\frac{3}{4}$ des Betrages in $3\frac{1}{2}$%igen Rentenbriefen aus, die mit Zinsgarantie des Staates versehen sind und die er zum Kurs verkaufen kann. Will der Rentengutgeber den Verkaufspreis ganz ausbezahlt haben, so muß der Inhaber oder Uebernehmer des Rentengutes mehr Vermögen als gewöhnlich besitzen. Der Rentengutnehmer verzinst die Vorschüsse der Bank mit $3\frac{1}{2}$ %, zahlt dazu jährlich $\frac{1}{2}$ % Tilgungszuschlag und macht so nach 60 Jahren sein Gut schuldenfrei. Seine Verpflichtungen an die Rentenbank werden vierteljährlich mit der Steuer durch das Rentamt eingezogen. Neben der Kaufsumme schießt die Bank auch *Gelder zur ersten Einrichtung*, zum Bau der Gebäude, zum Ankauf von Vieh u. s. w. vor, damit der Ansiedler nicht seine letzten Baarmittel hiefür aufwenden muß — nach dem Gesetz vom 12. Juli 1900 *über den Zwischenkredit bei Rentengutsgründungen*. Dieser zur Abstoßung von Schulden und Lasten, sowie zur Herstellung der nothwendigen Wohn- und Wirthschaftsgebäude erforderliche Zwischenkredit wird aus den Reservefonds der Rentenbank genommen. Meist wird der Ansiedler beim Bau durch die Mitansiedler oder durch den Rentengutsgeber unterstützt. Wird eine ganze Colonie auf einmal angesetzt, so übergibt man die Aufführung der Gebäude am besten einem reellen Bauunternehmer. Auf Wunsch kann die Rentenbank dem Ansiedler ein *Freijahr* bewilligen, sowohl für die Boden- sowie für die Baudarlehensrente; doch wird in diesem Falle das abzulösende Kapital um die Zinsen dieses Jahres erhöht. Solange der Rentengutsnehmer seinen Verpflichtungen zur Zahlung der Rente, zur Erhaltung und Versicherung der Gebäude nachkommt, solange er überhaupt solid wirthschaftet, kann die Rentenbank ihm nicht kündigen. Verschlechtert sich aber das Rentengut, so kann sie Vorsichtsmaßregeln ergreifen, und, wenn nöthig, zur Zwangsversteigerung schreiten. Ebenso wird sie ihre bevorrechtigten Ansprüche wahren, wenn Privatgläubiger das Inventar pfänden wollen. Solange die Rente auf dem Gute haftet, kann die Aufhebung der wirthschaftlichen Selbständigkeit, die Zertheilung des Rentengutes, die Veräußerung von Theilen desselben rechtswirksam nur mit Genehmigung der Generalkommission erfolgen. Zur größeren Stabilität des Rentengutes wäre die Einführung des Anerbenrechtes, wenigstens bis zur vollständigen Tilgung der Rente, sehr zu wünschen.

1900 wieder. In der Verhandlung wurden diesmal besonders Bedenken laut, ob bei solchen Arbeiterrentengütern eine ebenso sichere Gewähr für dauernde und regelmäßige Zahlung der Rentenbankrente gegeben sei. Diese Unsicherheit lege dem Staate ein zu großes Risiko auf. Die Commission von 1899 war diesem Bedenken bereits dadurch begegnet, daß sie die Tilgungsperiode für die Rentenbankrente verkürzte und von 60 bezw. 56 Jahren auf 25 Jahre herabsetzte. Das Beispiel der städtischen Baugenossenschaften zeigt, daß der Arbeiter in der Regel diese Leistung machen kann. Die Commission von 1900 ging noch weiter und beschloß, daß die Sicherheit für die Beleihung erst dann als gegeben zu erachten sei, wenn der 30fache Betrag der Rentenbankrente innerhalb $^3/_4$ des Werthes des Rentengutes falle, während nach dem Gesetze von 1891 schon der 25fache Betrag genügte. Wenn also das Rentengut 4000 Mark Werth hat, die Rentenbankrente 110 Mk. beträgt, dann würde nach den Bestimmungen des Gesetzes von 1891 die verlangte Sicherheit als gegeben erscheinen, wenn das 25fache der Rente, also 2750 Mk. unter 3000, d. h. unter $^3/_4$ des Gutwerthes fällt. Nach dem Commissionsantrag von 1900 wäre in diesem Falle aber die Sicherheit noch nicht gegeben, weil das 30fache der Rente 3300 Mk., über $^3/_4$ des Gutswerthes ist. Dieser müßte dann mindestens 4400 Mk. sein, um mit einer solchen Rentenbankrente belegt und mit dem entsprechenden Kapital beliehen werden zu können. Die Commission wollte auf diese Weise das Risiko des Staates nicht größer machen, als es bei den bäuerlichen Rentengütern ist, die nur einige Morgen umfassen und also zur Ernährung einer Familie noch nicht hinreichen.

In der öffentlichen Verhandlung wies Freiherr v. Zedlitz-Neukirch darauf hin, daß das Rentengutsgesetz von 1891 bereits die Ansiedlung ländlicher Arbeiter ermögliche, indem es gestattet, kleine landwirthschaftliche Betriebe zu errichten, deren Inhaber auf Vermehrung ihrer Einnahmen durch Beschäftigung in anderen Betrieben angewiesen sind. Die Errichtung von bloßen Arbeiterwohnungen als Rentengüter würde den Zuzug zur Industrie noch verstärken. Die Generalkommissionen seien nur agrarische Behörden, daher zur Begründung von reinen Arbeiterwohnungen, die nur aus einem Wohnhaus mit etwas Garten ohne eigene Landwirthschaft bestehen, nicht geeignet. Die landwirthschaftlichen Güter erwirthschaften aus dem Gute selbst eine Rente und diese sei die Unterlage für die Rentengutsbildung. Aus der Arbeiterwohnung und dem reinen Hausgarten werde überhaupt eine Rente nicht herausgewirthschaftet; dadurch falle aber

die wirthschaftliche Unterlage für die Rentenbank aus. Dazu käme noch die Uferlosigkeit der Wünsche, die sofort losbrechen würden, denn mit 2 Millionen sei nicht viel zu machen. Der Gesetzentwurf wurde im Abg.-Hause angenommen, scheiterte aber im Herrenhause und am Widerstand der Regierung.*)

Der Gedanke des Rentenguts braucht durchaus nicht bei der ursprünglichen Sorge für eine selbständige Acker-Nahrung stehen zu bleiben, sondern kann ganz wohl auch auf unselbständige ländliche Stellen, die auf Nebenverdienst angewiesen sind, und auf industrielle Arbeiterstellen ausgedehnt werden. Wo in der Nähe größerer Städte durch Fabriken, Eisenbahnen, Werkstätten u. s. w., auf dem Lande durch größere Waldungen, dauernde Arbeitsgelegenheit gegeben ist, kann man ganz wohl solche ländliche Arbeiter-Rentengüter errichten. Die Verbindung des landwirthschaftlichen Verdienstes mit gewerblichem oder industriellem stellt diese Leute meist wirthschaftlich besser, wie die reinen Landwirthe. Sie sind daher ganz wohl in der Lage, ihr Häuschen durch Theilzahlungen allmälig zu erwerben, wie dieses besonders auch das Beispiel der Bezirkssparkasse zu Homburg in der Pfalz (S. o. S. 313) sowie die Thätigkeit der westfälischen Rentenbank (S. o. S. 346) zeigt. Unter ähnlichen Verhältnissen wurden auch in Ostpreußen Arbeiterrentengüter gegründet und zwar geschah dies 1892 und 1893 auf dem Gute Jagdschütz, 2 Kilometer von Bromberg durch die Generalcommission daselbst. Dort wurden kleine Rentengutstellen geschaffen, auf welchen sich Arbeiter und Handwerker der dortigen Eisenbahnwerkstätte ansiedelten. Mit Einschluß der Kapitaltilgung zahlen sie keine höhere Miethe als sie in den Vorstädten Brombergs bezahlen würden, dafür hat Jeder ein bescheidenes Häuschen mit Stallung und 5 Morgen Feld und erhielt für die erste Einrichtung noch eine bestimmte Menge von Stroh, Heu, Roggen und Kartoffeln. Die Anzahlung betrug 500 Mark in 2 Raten, die jährliche Rente ist 110 Mark, die Tilgungsperiode 60½ Jahre. Bei einer rein industriellen Bevölkerung liegt das Risiko darin, daß jede Krisis hemmend auf Zins- und Kapitaltilgung einwirken kann. Aber auch bei den landwirthschaftlichen Rentengütern kann jede Mißernte die Stundung der Rente herbeiführen. Die Unsicherheit ist hier vielleicht noch größer, als bei den Arbeiter-Rentengütern, weil elementare Schädigungen häufiger wiederkehren, während in der Industrie eine

*) Verhandlung des preuß. Abg.-Hauses, 1900, Bd. 3, S. 4207 ff., 4670 ff., Anlagenband 3, Nr. 185.

Krisis doch allmälig überwunden wird und dann wieder längere Jahre des Aufschwungs folgen. Die Individualisirung, die nähere Berücksichtigung der persönlichen Eigenschaften des Rentengutnehmers ist bei den Arbeiterrentengütern noch wichtiger als bei den landwirthschaftlichen; infolgedessen kann sich der Staat unmöglich mit der Bildung solcher Rentengüter beschäftigen, wohl aber finden wir keinen Grund, warum er nicht, wenn eine Gemeinde oder eine gemeinnützige, gutbegründete und gut geleitete Baugenossenschaft ihm bürgt, wenn auch in beschränkter Weise, die Errichtung solcher Rentengüter zulassen und die Mittel dazu geben solle.

Eine besondere Art von Arbeiter-Rentengütern, durch die Gemeinden, Grafschaftsräthe u. s. w. begründet, hat England — wie oben S. 140 erwähnt.

Der 2. Band dieser Schrift wird u. A. behandeln: Die Bauordnung, die Hausspekulation, die Lage des Baugewerbes, die Bauordnung der Zukunft, den Städtebau, die städtische Bodenpolitik, Zwangsenteignung und Umsatzsteuer, Besteuerung der Spekulationsgelände und des unverdienten Werthzuwachses, Zwangsumlegung und Zonenenteignung, das Reichswohnungsgesetz, Organisation des Kleinwohnungsbaues, Leitsätze zur Wohnungsfrage. Den Schluß bilden Namen- und Sachregister, Literaturverzeichniß.

Die

Wohnungsfrage.

Von

Dr. Eugen Jäger,

Mitglied des Reichstags und der Bayerischen Kammer der Abgeordneten.

Zweiter (Schluß)-Band.

Berlin — 1903.

Verlag der Germania, Actiengesellschaft für Verlag und Druckerei.

Druck der Dr. Jäger'schen Buchdruckerei in Speyer.

Inhaltsverzeichniß.

Die städtische Baupolitik.

Die Behausungsziffer in England, Belgien und Deutschland, S. 1. Das Einfamilienhaus in England, Belgien und Deutschland. Wachsen der Behausungsziffer in Deutschland. Nordamerika. Verschlechterung der deutschen Wohnungszustände durch die Religionskämpfe und den 30jährigen Krieg.

Die Bauordnungen im 19. Jahrhundert, S. 6. Anfangs mangelten ihnen die sozialpolitischen Gesichtspunkte. Inhalt der Bauordnung. Begünstigung der Miethkaserne durch die Bauordnungen: große Baublöcke, wenige, aber breite Straßen. Monopol der Hausbesitzer.

Baupolitische Geschichte Berlins, S. 10, als Typus der Entwicklung: früher obrigkeitliche Regelung, dann freies Spiel der Kräfte, Gründungsschwindel und Krach. Boden- und Wohnungspolitik der Hohenzollern. Neuere Berliner Bauordnungen.

Der gewerbsmäßige spekulative Hausbesitz, S. 20. Das Monopol der Hausbesitzer. Der Drang zur gewerbsmäßigen Miethsteigerung als Folge von Bauordnung und Miethkaserne. Die Kasernirungsrente. Geschäftliche Stellung des großstädtischen Hausspekulanten: je geringer die Anzahlung, desto höher der Gewinn. Spekulativer Besitzwechsel mit Miethsteigerung und sonstiger Vertheuerung der Lebenshaltung. Schädliche Wirkung des spekulativen Hausbesitzes auf die nationale Verschuldung. Die Bodenschuld im deutschen Reich. Natürliche und künstliche Bodenwerthsteigerung und Bodenverschuldung. Deutscher Kapitalmarkt.

Ungesunde Lage des Baugewerbes als Folge der Bauordnung und Häuserspekulation, S. 36. Beispiel von Bauschwindel. Gesundung des Baugewerbes durch Begünstigung des Baues von Klein-Häusern.

Einfluß der Höhenlage der Wohnungen auf Gesundheit und Sterblichkeit, S. 43. Wachsende Sterblichkeit von den mittleren Wohnlagen nach oben und unten.

Vergleichende Berechnung der Kosten für Groß- u. Kleinhäuser, S. 46.

Offene und geschlossene Bauweise, S. 49. Pavillonsystem, Bauwich. München, Stuttgart. Vor- und Nachtheile der offenen und geschlossenen Bauweise. Rückwärtige Baufluchtlinie.

Die Bauordnung der Zukunft, S. 54: eine Frage der städtischen Besiedelung und der sozialen Wohlfahrtspolitik im Gegensatz zu den Privatinteressen der Grundbesitzer und Kapitalisten. Zonen- und Staffelbauordnung.

Beispiele für die Zonenbauordnung, S. 58. Pest-Ofen, Köln, Berlin, Frankfurt a. M., Wien, München, Stuttgart.

Die Staffelung der Bebauungspläne, S. 66. Die Stadterweiterung eine öffentliche Angelegenheit. Verkehrs- und Wohnstraßen verschiedener Ordnung und Ausstattung, um im Interesse des Volkes den Bodenpreis niedrig zu halten. Niedrige Bodenpreise in Belgien.

Die Pflicht der Gesetzgebung gegenüber der städtischen Besiedelung, S. 71. Nicht individualistisch-kapitalistisch, sondern sozialpolitisch.

Etwas vom Städtebau, S. 74. Natürliche und künstliche Städtegründung. Strahlen- und Ringstraßen. Anlage der Plätze. Fehler des modernen Städtebaues.

Die städtische Bodenpolitik.

Verhängnisvolle Wirkungen der liberal-individualistischen Bodenpolitik, S. 84. Begünstigung der Spekulation gegenüber den Interessen des Volkes. Dreiklassen-System.

Die Preissteigerung der städtischen Bodenwerthe durch Großstadtbildung, Bauordnung und Spekulation, S. 88. Das eherne Wohngesetz. Preissteigerung in Frankfurt a. M., München, Prag, Wien, Berlin (Kurfürstendamm, Grunewald), Charlottenburg. Millionenbauern.

Die Belastung der nationalen Wirthschaft durch die spekulative Steigerung der städtischen Bodenwerthe, S. 101. Ihr gegenüber treten die andern Belastungen durch Besteuerung u. s. w. zurück.

Zielpunkte der gemeindlichen Bodenpolitik, S. 103.

Die Vermehrung des öffentlichen Grundbesitzes durch Gemeinde, Stiftungen und Staat, S. 103. Birmingham, Rotterdam, Düsseldorf u. s. w. Hätten die Gemeinden die frühere Bodenpolitik fortgeführt, so bräuchten viele keine Steuern zu erheben.

Das Erbbaurecht, S. 106. Seine Bedeutung. Unterschied zwischen ihm und der römischen Superficies, der englischen Bodenleihe und der Bodenleihe des deutschen Mittelalters, durch die das Bürgerthum erstand.

Soziale Bedeutung des Bodeneigenthums, S. 115. Unvermehrbarkeit und Unentbehrlichkeit des Bodens. Seine Beliebtheit als kapitalistische Anlage. Diese wird zur Schraube ohne Ende für die arbeitenden Klassen.

Die Bodenreformer, S. 120. Sozialisirung des Eigenthumsbegriffes, neues soziales Bodenrecht. Bund der deutschen Bodenreformer.

Die Sozialisirung des Eigenthumsbegriffes, S. 122. Richtige Mischung zwischen Individualismus und Kollektivismus. Richtige Stellung des Privatgrundbesitzes.

Das Enteignungsrecht der Gemeinden, S. 124. Seine Ausdehnung auf das gesammte städtische Bauland. Enteignungsgesetzgebung in England, Holland, Preußen, Baden, Sachsen, Bayern.

Zwangsumlegung und Zonenenteignung, S. 130. Vergleich zwischen landwirthschaftlicher und städtischer Umlegung. Die Zonenenteignung in Frankreich, Belgien, Italien, Österreich, England, Hessen, Hamburg, Baden, Sachsen und Preußen. Das Frankfurter Zwangsumlegungsgesetz.

Die Gemeinde als Trägerin des Stadterweiterung, S. 141. Die Stadterweiterung eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit. Pflicht der Gemeinde, die Besiedelung zu organisiren. Die Frage der Straßenkosten, Lage der Gesetzgebung in Preußen, Sachsen und Bayern.

Die städtische Bodenbesteuerung.

Die Besteuerung des städtischen Haus- und Grundbesitzes, S. 150. Sozialpolitische Bedeutung des Steuerwesens. Steuerpolitischer Unterschied zwischen Landwirthschaft und städtischem Grundbesitz. Abzug der Schuldzinsen. Benachtheiligung der minderbemittelten Stände durch die Hausmiethsteuer: je geringer das Haus gebaut ist, desto mehr Miethe wirft es ab. Besteuerung der Häuser und Bauplätze nach dem gemeinen Werthe, als die sozial richtige Steuer. Erfahrungen in Preußen. Versuch in Bayern. Was ist der gemeine Werth?

Wesen und Wirkung der Spekulation in städtischem Bauland, S. 164. Chikanirstreifen. Miquel über die Spekulation in Bauplätzen.

Der Bremer Versuch, die Baugelände zu besteuern, S. 168. Warum er mißlang.

Die Bauplatzsteuer im preußischen Kommunal-Abgabengesetz, S. 171. Unglückliche Auslegung des Oberverwaltungsgerichtes.

Die städtische Bauplatz- oder Grundwerthsteuer, S. 173. Die Grundsteuerordnung in Preußen. Untere Grenze dieser Steuer. Bauplatzsteuer in Württemberg, Preußen.

Die städtische Umsatzsteuer, S. 180. Die staatliche Umsatzsteuer in den einzelnen Staaten. Bedeutung einer hohen Besitzwechselgebühr. Beispiele in den preußischen Städten.

Die Besteuerung des unverdienten Werthzuwachses, S. 183. Der unverdiente Werthzuwachs als Frucht der Thätigkeit der Gesammtheit. Beispiel von Berlin. Zuwachsrente. Um welche Riesensummen es sich handelt. Die Anlage der Zuwachssteuer. Ihr Maßstab. Beispiele von Bayern und Preußen. Theilung der Zuwachssteuer zwischen Staat und Gemeinde. Wirkung dieser Abgabe. Versuch in Bayern.

Die deutsche Bodenpolitik in Kiautschou, S. 196. Die Bauplatz- und Umsatzsteuer und die Besteuerung des Werthzuwachses, Vorkaufsrecht der Regierung.

Das Betterment, S. 200. Sein Begriff, seine Wirkung in Amerika und England. Das Betterment in Deutschland, im sächsischen Baugesetz. Die Zuwachssteuer in den Festungsstädten. Mainz, Ulm.

Der städtische und Vorortverkehr, S. 205. Wasserstraßen, Strahlen- und Ringverkehr. Die englischen Parlamentszüge. Der Londoner Grafschaftsrath. Die englische Arbeitszeit.

Oeffentlich rechtliche Organisation des Klein-Wohnungsbaues, S. 210. Staatliches Wohnungsamt und staatliche Baubank. Centralstelle für Wohnwesen und für Geldbeschaffung. Vorbilder in Frankfurt, Düsseldorf und Hessen. Baupfandbriefe. Berechnung des Geldbedarfs.

Reichswohnungsgesetz.

Zuständigkeit des Reiches im Wohnwesen, S. 224. Wortlaut und Sinn der Reichsverfassung. Laband und Seydel über den Begriff Medizinal-Polizei. Bisheriges Vorgehen des Reiches. Die Consequenzen der Versicherung gegen Krankheit und Invalidität. Der Kampf gegen die Tuberkulose ein Kampf für gute Wohnungen.

Die sozialpolitische Rückständigkeit vieler öffentlichen Vertretungen, S. 231. Drei Klassen-System. Drei Arten von städtischen Einwohnerklassen.

Das Gemeindewahlrecht in den größeren deutschen Staaten, S. 235. In Preußen, in Sachsen, Hessen, Baden, Bayern, Württemberg, Elsaß-Lothringen. Bedeutung des Wahlrechts für die gemeindliche Sozialpolitik. Beispiel Englands. Die Sozialdemokratie als Hinderniß für die Ausdehnung des Wahlrechtes in Staat und Gemeinde.

Die Hausbesitzervereine und die Wohnungsnoth, S. 246.

Der Kampf um die Freizügigkeit, S. 250. Tiefere Ursache der modernen Volkswanderung. Keine Beschränkung der Freizügigkeit, aber obligatorische, unabhängige Wohnungsaufsicht.

Der Inhalt des Reichswohnungsgesetzes, S. 256. Miquel. Bücher. Reform des Miethrechtes. Das Wohnungsgesetz als Volksschutz.

Leitsätze für Reich und Staat zum Vorgehen in der Wohnungsfrage, Seite 269.

Nachtrag. S. 267.

Die Wohnungsstatistik der deutschen Großstädte. Siegeszug der Miethkaserne. Aufkommen einer Zwischenschichte zwischen Hausbesitzer und Miether. Schlafstellenwesen.

Die Behausungsziffer in den deutschen Großstädten, S. 271. Zustände in München, Augsburg, Frankfurt a. M., Württemberg, Mannheim, Berlin, Charlottenburg, Hamburg, Halle, Dresden, Leipzig, Straßburg. Wohnungsverhältnisse der Tabaksarbeiter. Berichte der preußischen Gewerbeinspektoren. Wohnungszustände im östlichen Preußen. Niederösterreich. Opfer der Tuberkulose in den europäischen Staaten.

Sozialdemokratische Wohnungsprogramme, S. 287.

Staatliche Wohnungsaufsicht in Württemberg, S. 289. Zum Wohnwesen in Basel. Die Peabody-Stiftung.

Staatliche Förderung des Kleinwohnungsbaues in Hessen, Gesetz vom 7. August 1902, S. 292.

Steuerbegünstigung für Arbeiterwohnungshäuser in Oesterreich, Gesetz vom 8. Juli 1902, S. 299.

Literatur über die Wohnungsfrage, S. 306.

Alphabetisches Namen- und Sachverzeichniß, S. 312.

Die städtische Baupolitik.

Die Behausungsziffer in England, Belgien und Deutschland. Als sich die Städte bildeten, suchte jeder Ansiedler mit seiner Familie nach dem überkommenen ländlichen Vorbilde im eigenen Hause zu wohnen. Die Mehrfamilien-Wohnung ist späteren Ursprungs, hat sich aber fast über alle Städte des europäischen Festlandes verbreitet. Nur England und Belgien haben an der Sitte des Einfamilienhauses festgehalten. Selbst in London kommt im allgemeinen eine Familie auf ein Haus, wenn man die Junggesellen in den garnirten Wohnungen, die Dienstboten, Gefängnisse, Krankenhäuser u. s. w. abzieht. Der Vergleich zwischen den englischen Fabrik- und Handelsstädten und den festländischen zeigt, daß in England der Bau in die Breite, auf dem Festland aber in die Höhe geht. Dort dehnen sich die Städte räumlich weiter auseinander, hier werden die Häuser immer größer und immer mehr Menschen drängen sich in denselben zusammen. In London schätzte man die Zahl der Menschen, die in Häuserblocks wohnen, vor mehreren Jahren auf bloß 150,000, jetzt dürften es 300,000 sein, unter ihnen die sozial Tiefststehenden. Die ganze übrige Menge wohnt in schmalen Einfamilienhäusern und mit Recht sagt daher der Engländer: My house is my castle.

In England treffen in den Städten mit über 100,000 Einwohnern auf ein bewohntes Haus folgende Ziffern von Bewohnern und Haushaltungen:

	Bewohner		Haushaltungen
	1881	1891	1891
London	7,9	7,6	1,7
Newcastle o. T.	7,2	7,3	1,5
Bristol	6,5	6,3	1,1
Cardiff	6,8	6,3	1,2
Liverpool	6,0	5,7	1,2
Portsmouth	5,6	5,4	1,2
Manchester	5,1	5,0	1,04
Birmingham	5,1	5,0	1,04
Sheffield	5,0	4,8	1,01
Leeds	4,8	4,7	1,01
durchschnittlich	6,3	6,1	1,31
ohne London	5,4	5,2	1,08

Städte mit 50,000—100,000 Einwohnern:

	Bewohner		Haushaltungen
	1881	1891	1891
Ready	5,6	6,7	1,4
Newport	6,3	6,3	1,2
Bath	6,0	5,8	1,4
Middelborough	5,4	5,6	1,06
Southampton	5,7	5,3	1,2
Northampton	5,4	5,3	1,07
Derby	5,0	4,9	1,01
York	5,1	4,9	1,02
Coventry	4,6	4,6	1,02
Halifax	5,1	4,5	1,003
Rochdale	4,6	4,3	1,006
Durchschnitt von 34 Städten von 50,000 bis 100,000 Einwohnern	5,6	5,5	1,13
Durchschnitt der englischen Städte mit über 50,000 Einwohnern	6,2	6,0	1,27
ohne London	5,4	5,3	1,02

Ganz anders lauten die Angaben für Deutschland. Sie zeigen, daß hier die Behausungsziffer ständig wächst, weil der Bau der Kleinwohnungen nicht genügend gefördert wird und die Bauordnungen das Massenmiethhaus begünstigen. Es treffen auf ein bewohntes Gebäude:

	Bewohner		Haushaltungen	
	1880	1890	1880	1890
A. Städte von über 100,000 Einwohnern:				
Berlin*)	44,9	52,6	10,3	12,3
Breslau	33,2	35,4	7,5	8,2
Königsberg	27,7	29,5	6,1	6,4
Chemnitz	32,1	29,1	7,2	6,7
Stettin	30,7	27,6	6,6	5,6
Dresden	32,6	27,4	7,5	6,3
Magdeburg	26,7	27,4	5,8	6,0
Leipzig	38,6	25,4	7,7	5,4
München	19,2	22,4	4,5	5,1

*) Hier erreicht die Behausungsziffer in manchen Stadttheilen eine erschreckende Höhe, so in einem Theil der Luisenstadt 96 und 127 Bewohner, in der Oranienburger Vorstadt 91 ꝛc. (Eberstadt, „Städtische Bodenfragen" S. 49).

	Bewohner		Haushaltungen	
	1880	1890	1880	1890
Halle a. d. S.	21,3	21,9	4,7	4,8
Stuttgart	20,4	20 9	4,6	4,5
Danzig	20,3	20,8	4,3	4,4
Hamburg	16,2	20,1	3,7	4,5
Altona	16,4	19,5	3,6	4,4
Hannover	17,9	18,5	3,8	3,9
Elberfeld	16,3	18,2	3,6	3,9
Barmen	17,1	18,1	3,7	3,9
Straßburg	17,9	17,9	3,8	3,7
Aachen	16,7	17,5	3,7	3,8
Düsseldorf	15,2	17,4	3,2	3,6
Braunschweig		17,0		3,9
Frankfurt a. M.	15,4	16,7	3,2	3,5
Nürnberg		16,1		3,5
Crefeld	12,7	14,4	2,7	3,1
Köln	13,5	13,9	2,8	3,0
Bremen	7,1	7,6	1,9	2,2
Im Durchschnitt A	22,8	23,6	5,0	5,3
Ohne Berlin	19,5	19,9	4,2	4,4
B. Städte über 50,000—100,000 Einwohnern:				
Posen	51,6	43,8	10,1	8,8
Charlottenburg	17,8	37,0	4,3	7,2
Cassel	22,8	24,7	4,8	5,2
Mannheim	21,5	23,2	4,5	4,8
Frankfurt a. d. O.	22,5	22,7	5,1	5,1
Görlitz	23,0	22,1	5,6	5,7
Mainz	21,8	21,9	4,4	4,6
Karlsruhe	21,0	21,9	4,2	4,4
Metz	17,7	20,0	4,0	4,0
Kiel	18,7	19,7	3,9	4,0
Potsdam	22,3	19,7	5,0	4,5
Dortmund	16,5	18,7	3,4	3,8
Wiesbaden	20,9	18,3	4,4	3,9
Erfurt	15,3	17,3	3,3	3,8
Würzburg		16,8		3,4
Essen	13,5	16,2	2,8	3,3
Augsburg		16,0		3,5
Darmstadt	17,4	15,5	3,9	3,4
Duisburg	10,8	12,9	2,2	2,4
Lübeck		8,7		2,0
Im Durchschnitt B	19,2	18,5	4,1	4,0
Im Gesammtdurchschnitt A und B	22,1	22,5	4,8	5,2
Ohne Berlin	19,4	19,6	4,2	4,4

Die Ziffern zeigen, daß die Wohnungszustände auch in dieser Hinsicht im Süden und Westen besser sind als im Osten und Norden. Die englisch-belgische Bauweise findet sich in Deutschland als Volkssitte selbst für die Arbeiter nur in Bremen und Lübeck. Der Gemeinnützige Bauverein Bremen hat 430 Häuser gebaut mit 468 Wohnungen, also fast nur Einfamilienhäuser. Für einige andere wichtige Städte gibt Landolt folgende Zusammenstellung:

Wien	58,6	Lemberg	36,4
Prag	42,6	Krakau	43,7
Pest-Ofen	38,6	Paris (1881)	32,4
Brünn	34,7	Bern	15,2
Graz	23,8	Die wichtigeren Städte der Schweiz	15,3*)
Triest	21,7		

In Belgien finden sich ähnliche Verhältnisse wie in England. Es haben Bewohner auf ein bewohntes Haus:

Brüssel mit Vororten	9,03	Anderlecht	8,36
Schaerbeek	7,10	Laeken	7,39
St. Josse	7,11	Antwerpen	7,09
Ixelles	6,99	Lüttich	7,86
Etterbeek	7,70	Gent	4,74
St. Gilles	9,14	Mecheln	5,51
Molenbeek St. J.	9,94	Verviers	10,62

Die englisch-belgische Bauweise wurde auch nach Nordamerika übertragen. In Philadelphia haben die meisten Häuser 2, einige 3 und nur ganz wenige 4 Stockwerke. In Washington kommen auf ein Haus 5,59 Bewohner, die Stadt hat also vorwiegend Einfamilienhäuser. Von 100 bewohnten Häusern haben nur je eine Haushaltung in:

Berlin (1880)	4,3 Häuser	Freiburg (1885)	25,0 Häuser
Breslau „	7,5 „	Mannheim (1885)	25,3 „
Karlsruhe (1885)	14,2 „	Basel (1888)	33,5 „
Frankfurt a. M. (1880)	21,8 „		

Auch in Westdeutschland schwindet mit der Großstadtbildung das Einfamilienhaus immer mehr. In Köln kamen auf ein Haus:

	1880	1890	1895
Haushaltungen	2,8	3,0	4,0
Bewohner	13,5	13,9	18,0

*) Landolt, Wohnungsenquête von Bern, S. 121.

Verschlechterung der deutschen Wohnungszustände durch die Religionskämpfe und den dreißigjährigen Krieg. Die unglückliche Wendung des städtischen Hausbaues in Deutschland ist die Folge unserer Verarmung durch die 150jährigen blutigen Religionskämpfe und besonders durch den 30jährigen Krieg. Der deutsche Hausbau bevorzugte auch im Mittelalter das Einfamilien- und Eigenhaus.*) Die Häuser waren hoch, die Straßen enge, denn der Mauerring mußte möglichst kurz gehalten werden, um ihn mit den vorhandenen Kräften leicht vertheidigen zu können. Dazu kamen die Schwierigkeiten der Stadterweiterung. Wohl überall bildete sich bald ein Bau- und Nachbarrecht aus. Die Stadtverwaltung gab Vorschriften über Aborte und Dunggruben, über die Reinigung der Straßen, das Halten und Freilaufenlassen der Schweine, sie verordnete, daß die Dungstoffe nicht zu nahe am Nachbar gelagert werden durften, daß sie regelmäßig abgefahren, daß der Straßenunrath nach bestimmten Plätzen gebracht, daß das Schmutzwasser in den Bach getragen werden müsse 2c., sie sorgte für Pflasterung der Straßen, kämpfte gegen das sehr beliebte Ueberspringen der oberen Stockwerke, gegen die verkehrshemmenden Vorbauten, Kellerhälse und Lauben 2c. Allmählich bildete sich auch ein Mieth- und Immobiliarschuld-Recht aus. Die Grundherrschaft sorgte vielfach dafür, daß kein Bodenwucher aufkommen konnte. Wo später die Stadtverwaltung an die Stelle der Grundherrschaft trat, führte sie die soziale Wohnungs- und Ansiedelungspolitik weiter, so daß viele Städte allmälich das ganze Wohnwesen als einen Theil des öffentlichen Rechtes beherrschten. Als dann mit der Bildung der größeren Territorien ein allgemeiner Landfrieden zu kommen schien und die Städte sich hätten öffnen können, brachen die Religionskämpfe aus.

Der 30jährige Krieg vollendete den Zusammenbruch des mittelalterlichen Wohlstandes. Die schwere wirthschaftliche Noth, die in Folge dessen auf dem Volke lastete, zeigte sich auch beim Hausbau. Aus Armuth rückte man zusammen, thürmte Stockwerk auf Stockwerk, weil man die kostspieligere Bauweise des Einfamilienhauses nicht

*) Faucher schildert das mittelalterliche Wohnungswesen in der Vierteljahrsschrift für Volkswirthschaft und Kulturgeschichte, Jahrgang 3, 1865, Band 4, S. 192: „Im Mittelalter war, wie heute noch in England, das Haus mit der Wohnung identisch, ohne Rücksicht auf die Größe der Stadt. Gerade als die Befestigung noch am meisten bedeutete, war von Stockwerks-, Hinterhaus- und Kellerwohnungen nichts zu bemerken. Die Vertheilung fand nach Gassen statt. Die Reichen hatten ihre Gassen, die verschiedenen Gewerbe hatten ihre Gassen, die Armen hatten ihre Gassen."

mehr beibehalten konnte. Man beschränkte sein Wohnbedürfniß bis es verkümmerte. Die Zahl der Hausbesitzer nahm immer mehr ab, die der besitzlosen Mieter immer mehr zu. Faucher (a. o. O.) zeigt, wie sich allmälig vom 16. und 17. Jahrhundert ab die „Aufthürmung der Wohnungen" bildete, wie man „die Treppen, statt die Straßen vermehrte" und wie sich das Volk allmälig an diese „schlechtere und kulturell niedrigere Form des Wohnens" gewöhnte und heute vielfach nicht anders weiß.

Die Bauordnungen im 19. Jahrhundert. Als mit dem industriellen Aufschwung in der Mitte des 19. Jahrh. die Großstadtbildung begann, hatte man sich an den Zustand der Massen- und Miethhäuser derart gewöhnt, daß Regierungen und Gemeinden ihn als den naturgemäßen Zustand, höchstens als ein nothwendiges Uebel betrachteten. Besonders nach 1870 traf die ungeahnt rasche Entwicklung der Großstädte die Verwaltungen gänzlich unvorbereitet. Dazu kam die lähmende Wirkung der herrschenden Lehre vom freien Spiel der Kräfte und so ließ man sich immermehr nur von dem Bedürfniß des Tages drängen. Sozialpolitische Gesichtspunkte fehlten ganz. Die baupolizeilichen und baupolitischen Bestimmungen über den Städtebau und besonders die Stadt-Erweiterungen, die sogen. Bauordnungen in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts hatten fast nur die Rücksichten auf Feuersicherheit und Festigkeit im Auge, die gesundheitlichen und sittlichen Vorschriften waren meist sehr dürftig, wenn sie überhaupt bestanden. Eine Begrenzung der Gebäudehöhe oder des Verhältnisses der bebauten Fläche zur Gesammtfläche des Grundstückes wurden selten gegeben. Erst nach 1870 ging man da und dort etwas weiter; aber selbst die Chemnitzer Bauordnung von 1885, die als die vorgeschrittenste galt, bestimmte wohl für jedes Haus einen Hof, gab aber noch keine Vorschriften über die Mindestgröße desselben. Soweit aber Bestimmungen über die Größe und Verwendung der Wohnräume, über Keller-, Dachwohnungen u. s. w. bestanden, dachte niemand daran, daß diese Bestimmungen auch obrigkeitlich überwacht werden müßten. Allmälig, aber sehr langsam, trat die individualistische Auffassung zu Gunsten der sozialpolitischen zurück, aber die volle Höhe dieser Auffassung ist noch lange nicht erreicht. Schon die äußere Buntscheckigkeit des deutschen Bauordnungswesens widerspricht der weitverbreiteten Gleichmäßigkeit der sozialen Verhältnisse in den größeren Städten. Hier ist die Bau-

ordnung Gesetz, dort polizeiliche Verordnung, hier ist das Bauwesen für das ganze Gebiet des Bundesstaates, dort nur für bestimmte Gebietstheile, mitunter sogar nur für einzelne Gemeindetheile geregelt. Inhaltlich beschränken sich selbst die neueren Bauordnungen meist auf Maßregeln über die Vorlage des Bauplanes, Festsetzung und Einhaltung der Baulinie bei Neu- und Umbauten, damit die Straßenflucht richtig eingehalten wird und der Verkehr sich frei bewegen kann. Sie bestimmen über die Höhenlage des Gebäudes gegenüber dem Grund- und Oberflächen-, in Niederungen gegenüber dem Hochwasser, über die Stärke und Sicherheit der Fundamente, der Mauern und des Gebälkes, über die Vorsorge gegen Feuersgefahr durch richtige Anlage der Oefen, Herde und Kamine, sowie im Hinblick auf die Rettungsmöglichkeit bei Bränden. Sie sorgen für Zufuhr von Licht und Luft in die Wohnungen und Straßen, bestimmen, daß die Fenster möglichst ins Freie gehen und die Häuser nicht höher sein sollen als die Straße mit Einschluß der Fußsteige und Vorgärten breit ist; sie setzen für jedes Haus einen Hof fest und bestimmen, daß dieser ein Drittel oder ein Viertel der Gesammtfläche des Grundstückes sein muß. Die Bestimmungen über die Licht- und Luftzufuhr, überhaupt die Rücksichten auf die öffentliche Gesundheit gehören meist zu den schwächsten Seiten der Bauordnungen. Weiter geben sie Bestimmungen über die Kellerwohnungen, deren Höhenlage gegenüber dem Straßenboden und Grundwasser, über den Abschluß der Mauern durch Isolirschichten gegen die Erdfeuchtigkeit, über die Mindesthöhe der Stockwerke, über Dachung, Balkenlage, Gallerien, Lichtschachte, über die Entfernung der Rück- und Hofgebäude vom Hauptbau, über die Anlage der Waschküchen, Stallungen, Holzlegen, Zufuhren, über die Abflüsse des Wassers und der Fäkalien, über Aborte, Versitzgruben u. s. w. Dazu kommen noch in gesonderten Verordnungen meist Bestimmungen zur Verhütung von Unfällen beim Bauen selbst. Die großen Fragen des Städtebaues, die Anlage der Straßenzüge, die Frage des Einfamilienhauses und der Miethkaserne werden meist durch Unterscheidung zwischen offener und geschlossener Bauweise umgangen. Der baupolizeiliche Begriff der Kleinwohnung, der doch für die Minderbemittelten so wichtig ist, existirt so gut wie gar nicht. Das Schlimmste aber ist, daß wohl sämmtliche Bauordnungen die Miethkaserne begünstigen und die Ausdehnung dieser Bauweise mit ihren großen volkswirthschaftlichen und gesundheitlichen Schäden von der Altstadt auf die Vororte geradezu erzwingen.

Die Begünstigung der Miethkaserne durch die Bauordnungen geschieht dadurch, daß die Behörden bei den Plänen für die Städteerweiterung durchwegs große Baublocks anordnen mit sehr breiten aber wenig zahlreichen Straßen, an welchen nach dem Grundsatz, daß die Straßenbreite den Maßstab gibt für die Bauhöhe, jetzt große Miethkasernen mit Neben- und Hintergebäuden um engumbaute Höfe errichtet werden. Der Werth eines Grundstückes ist eine Funktion seines Ertrages, dieser aber wird bedingt durch die Ausnutzungsfähigkeit des Bodens und die Bauordnung ist dabei von wesentlichem Einfluß. Die vielstöckige Bebauungsweise, das vertikale Zusammendrängen der Menschen übereinander, ermöglicht die höchste Ausnutzung des Geländes und dadurch erst werden die hohen Geländepreise geschaffen, welche nur Kapitalisten und Spekulanten den Erwerb solcher Bauplätze gestatten. Die große Masse der Minderbemittelten, die breiten Schichten des Volkes, selbst die höheren Mittelklassen sind dadurch fast durchweg vom Eigenhausbesitz ausgeschlossen und widerstandslos, denn Unterkunft müssen sie haben, einer Hand voll Haus- und Grundbesitzer preisgegeben.*) Diese selbst aber haben mehr oder weniger das Monopol im Wohnwesen und in Folge dessen beherrscht die Tendenz, die Miethpreise immer mehr zu steigern und den Hausbesitz spekulativ auszunützen, allmälig das ganze Wohnwesen der Großstadt. Diese Entwicklung unserer Städte geschah nicht etwa nach einem natürlichen Gesetz, denn sie hat mit der großstädtischen Ansiedelung durchaus keinen engeren Zusammenhang, was schon ein Hinweis auf das Wohnwesen in England und Belgien besagt. Das Vorwiegen der Miethkaserne, der Ausschluß der breiten Volksmassen vom Hausbesitz wird einzig durch die Verwaltungspraxis herbeigeführt, die theils unbewußt und ohne Ahnung der Folgen, nur das schlechte Beispiel der Vergangenheit nachahmend, theils aber auch bewußt, im Interesse der Grund- und Geldbesitzer wirkt. In vielen Städtevertretungen spielt die Rücksicht auf geld- und sonstige einflußreiche Personen mehr oder weniger bei Erschließung neuer Baugelände heute noch mit und die

*) „Es gehört zu den bedenklichsten Seiten unserer deutschen sozialen und ökonomischen Zustände, daß der Besitz eines eigenen und allein bewohnten Hauses nicht blos in der Arbeiterbevölkerung, sondern selbst in der gebildeten Classe in allen größeren Städten mehr die Ausnahme als die Regel bildet. In dem eigenen Hause steckt ein Stück von dem Charakter des Menschen." Jhering, „Geist des römischen Rechtes", 3, 2, 32.

Regierungen erkennen nur allmälig ihre soziale Schutzaufgabe auf diesem Gebiete. Wohl hat auch die sonstige Vernachlässigung des Kleinwohnungsbaues durch Gesetzgebung und Verwaltung, die unterschiedslose Behandlung desselben bei Festsetzung der Steuern und Gebühren zur Bildung der großen Miethkasernen mitgewirkt. (S. Bd. I, S. 332.)**) Die große Ursache liegt aber darin, daß man überall schablonenmäßig die Stadterweiterung vollzog, ohne sich der sozialen Tragweite bewußt zu sein. Selbst heute noch gibt es kaum eine technische Hochschule, auf welcher sich der künftige Architekt und Ingenieur über die Wissenschaft der Stadterweiterung unterrichten kann.

„Kommt man mit der Bahn dem Bannkreis der großen, ja zum Theil auch mittleren Städte näher, so erheben sich zum Theil mitten auf freiem Felde schreckliche, gefängnißartige Wohnkasernen mit hohen kahlen Brandmauern und kleinstem Hofraum, schlimmer oft als in der alten Stadt, in der viele Grundstücke, deren Bebauung noch aus alter Zeit stammt, weitaus nicht so stark ausgenutzt sind, als dies in der Neustadt unter dem verderblichen Einfluß der modernen einförmigen Bauordnung der Fall ist. Schmerzerfüllt sieht jeder, der das Elend in den Miethkasernen der alten Stadt kennt, hier auf dem jungfräulichem Boden immer wieder gleiche Grundlage zu gleichem Elend erwachsen .... Der wahre Feind einer idealen Bebauung ist aber in Wirklichkeit nur der hohe Preis des Grund und Bodens, und dieser gar nicht zu bestreitende und auch zu verschleiernde Widerstreit zwischen den Interessen der Eigenthümer der im Gebiete der Stadterweiterungen gelegenen Ländereien und dem Interesse der gesammten gegenwärtigen und künftigen Bevölkerung der neuen Stadttheile ist ein so eminent weittragender, daß er sehr sorgfältiger und eingehender Prüfung bedarf, und zwar umsomehr, als er bislang in weitem Umfang fast ausnahmslos zu Gunsten der Eigenthümer und schwerem Schaden der Wohnenden gelöst ist.

„Indem wir auf die Frage stoßen, wie und wodurch denn dieser hohe Preis des Grund und Bodens sich bildet, werden wir unmittelbar auf den höchst bedeutsamen, übrigens längst erkannten Umstand hingeführt, daß neben den anderen den Preis mitbestimmenden Faktoren, die Maßnahmen des öffentlichen Rechts, insbesondere auch die Gestaltung der Bauordnung, auf die Preisbildung in entschiedenster Weise einwirken. Der Bauunternehmer kann einen Bauplatz sehr theuer bezahlen, wenn er ihn nach den Vorschriften der für die alten und neuen Stadttheile gleichmäßig gestalteten Bauordnung aufs äußerste ausnützen und jene großen Miethkasernen aufführen kann, während er seine Rechnung bei solchem

**) Berlin zählte im Jahre 1895 113 Häuser mit mehr als je 300, 467 mit je 200 bis 300, 1220 mit je 150 bis 200, 3463 Häuser mit je 101 bis 150 Insassen. In Berlin waren 1864 nur 15,2 pCt,, 1885 bereits 42,4 pCt. aller bewohnten Gebäude vier- und mehrstöckig, in Breslau 1880: 20,4 pCt., 1890: 37,1 pCt., in Frankfurt a. M. 1875: 5,1 pCt., 1890: 11,7 pCt. Während hier im Jahre 1882/83 unter den neu entstandenen Wohnhausbauten erst 21,71 pCt. vierstöckig waren, belief sich die Zahl im Jahre 1890/91 bereits auf 56,48 pCt. München, S. Bd. I, S. 7.

Diese Politik hat zunächst den privaten Gewinn an Bauland, allen Handel und alle Spekulation auf diesem Gebiet von vornherein so gut wie völlig ausgeschaltet und andauernd für billiges Bauland gesorgt. Die Beschaffung des Baulandes und die Zutheilung der einzelnen Baustellen, überhaupt die ganze Stadterweiterung war, der Ueberlieferung des Mittelalters folgend, ein öffentliches Geschäft, das kgl. Commissäre (Steuer-Commissäre) und die Stadtverwaltung besorgten. Das nöthige Bauland war zum guten Theil schon von früher her in der Hand des Landesherrn; soweit es Privatbesitz war, beanspruchte der Staat das Enteignungsrecht und nahm das Land, wenn nöthig, den Eigenthümern im Wege eines formlosen Verfahrens zum Ackerwerthe ab. Die so gewonnenen Baustellen wurden dann an die Baulustigen zu ganz geringem Preise ausgegeben, ja großen Theils verschenkt. Wer eine Baustelle besaß und sie nicht bebaute, dem wurde sie abgenommen. Eine landesherrliche Verordnung sagte sogar, das solle ohne Entschädigung geschehen. Jeder Versuch einer Bodenspekulation war so im Keime erstickt. So konnte es niemals an Baugelände fehlen, weil es keine Spekulanten geben konnte, welche ihre Gelände zurückhielten. Zu dieser Bodenpolitik kam nun als zweites Mittel die umfangreiche Gewährung von Baukapitalien. Sie erfolgte theils durch Gratislieferung der Baumaterialien, die größten Theils oder ausschließlich aus den fiskalischen Wäldern, den fiskalischen oder städtischen Steinbrüchen bezogen wurden. Dazu kamen sehr beträchtliche Baarzuschüsse. Als nach dem siebenjährigen Kriege reichgewordene Lieferanten eine tolle Bodenspekulation in Berlin beginnen wollten, trat Friedrich II. planmäßig dagegen auf und steigerte die überkommene staatliche Baupolitik zum direkten staatlichen Bau großer Massen von Wohnhäusern in Berlin, Potsdam und anderen Städten. In Berlin errichtete er etwa 300 große 4stöckige Wohnhäuser, in Potsdam 620 Bürgerhäuser. Im Ganzen wurden von 1763—1786 allein aus den kgl. Centralkassen über 20 Millionen Thaler für Häuserbau in Stadt und Land verwendet; dazu kamen noch große Summen, die von den Acciskassen der einzelnen Städte und von den Domänenämtern direkt aufgewendet wurden. Dabei wurden die Häuser wenigstens in Berlin und Potsdam bedingungslos verschenkt und dadurch besonders die obenerwähnte Häuserspekulation und Miethesteigerung vernichtet. Durch diese planmäßige Boden- und Wohnungspolitik der Hohenzollern gelang es, die Bevölkerung gut und billig unterzubringen, weil eben der Spekulations-

gewinn, der heutigen Tags die Gelände und Miethen so enorm theuer macht, im Keime unterdrückt wurde. Trotz des starken Wachsthums von Berlin wohnte 1785 in der inneren Stadt noch etwa ein Drittel, in den Vorstädten fast die Hälfte der Zivilbevölkerung im eigenen Hause. Die Miethpreise betrugen nur 5, später wegen des höheren Zinsfußes 6 % der ohnedies niedrigen reinen Baukosten der Häuser. Von einem besonderen Baustellenwerth und dessen Verzinsung war kaum die Rede. „Im Ganzen läßt sich unzweifelhaft behaupten, daß bis zum Tode Friedrichs des Großen in Berlin bei Wohnhäusern eine wirkliche Grundrentenbildung so gut wie gar nicht, und auch bei Geschäftslokalen nur in relativ geringem Umfang vorhanden war." Auch stimmen die zeitgenössischen Berichte „darin überein, daß Berlin am Ausgang des 18. Jahrh. überaus große und bequeme Wohnungen hatte und überall wird betont, daß es die kgl. Baupolitik war, der man dieses Resultat verdankte." *) Auch in den Sterblichkeitsziffern zeigte sich die günstige Wirkung der billigen Wohnung.

Mit dem Tode Friedrichs II. wurde seine Wohnungspolitik zwar fortgesetzt, es wurden noch Häuser gebaut und vom Könige verschenkt, aber bald hörte diese ganze Politik auf. Eine neue Zeit hatte sich herangebildet und das alte Preußen war mit Friedrich II. verschwunden. Freiheit war die Losung geworden, nach Beseitigung des Zwanges und der Bevormundung strebte alles, die staatssozialistische Politik fand bei dem neuen Geschlechte kein Verständniß mehr. Dazu kam zunächst noch die Noth der Kriege. Der Tag von Jena brachte mit Gewalt die neue Richtung zum Siege und jetzt begann die Befreiung des Bodens und seiner Bebauer, die Befreiung des Eigenthums überhaupt von den überkommenen Schranken. Das flache Land der Kurmark war bisher zwischen dem König, dem Adel und den Städten getheilt, als Grundherren besaßen sie entweder Grund und Boden zu direktem Eigenthum oder sie übten über das Land der Bauern und Kossäthen ein indirektes Obereigenthum, das ihnen Geld- und Natural-Abgaben, Frohnden und andere persönliche Dienste brachte. Auch in der Umgebung von Berlin hatte der König starken Besitz, der von jeher ständig vermehrt worden und als Domänen verpachtet war. Besonders hatte der König auch die gutsherrlichen Rechte in den Dörfern allmälig erworben.

Als die Befreiungsströmung einsetzte, hatte Friedrich II. bereits die unsicheren Besitzrechte der lassitischen Domänenpächter in erbliche umgewandelt und auch den Gesindedienstzwang der Domänenbauern großentheils beseitigt. Nun wurde auch die

*) P. Voigt, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin, S. 93, 88.

Erbunterthänigkeit der Bauern überall gehoben, sie erhielten ihr Gut zu freiem Eigenthum und wurden von allen Frohnden und Abgaben befreit, wogegen die Bauern mit erblichem Besitz den dritten, die mit nichterblichem Besitz die Hälfte des Ackerlandes zur Entschädigung an die Grundherren abzutreten hatten. Auch der Flurzwang wurde beseitigt. Das Endergebniß war in der Umgebung von Berlin wie überall in Altpreußen, die Vergrößerung der Rittergüter, die Schaffung eines nicht sehr zahlreichen, aber ziemlich begüterten freien Bauernstandes, völlige Austheilung des ländlichen Gemeindeeigenthums und starke Verminderung der kleinen lassitischen Grundbesitzer, die sich meist in ländliche Taglöhner verwandelten. Wichtiger aber noch als diese Befreiung der Bauern und ihres Landes war für die Zukunft Berlins der Wechsel in der Domänenpolitik des Staates. Der wirthschaftliche Liberalismus vereinigte sich hier mit dem Geldbedürfniß des Staates in jenen Kriegszeiten. Wie Adam Smith verlangte, daß das Staatseigenthum zur Schuldentilgung verwendet werden solle, so wollte das Finanzgesetz von 1810 sämmtliche Domänen unwiderruflich in erbliches freies Eigenthum verwandeln und den Erlös zur Tilgung der Staatsschulden verwenden. So wurden von 1808 bis 1835 fast alle Domänen in der näheren und weiteren Umgebung von Berlin veräußert und meist blieb nur der Wald im Staatsbesitz. Die Bewegung von 1848 führte die Befreiung der Bauern und des Bodens zu Ende; durch Gesetz vom 2. März 1850 wurden in Preußen alle feudalen Lasten und Dienste beseitigt und mit Ausnahme der Fideikommisse fast überall das freie Bodeneigenthumher gestellt. Mit einem Schlage verlor die Stadt Berlin ihr ganzes auf Erbpacht ausgethanes Land, verlor der Fiskus alle vererbpachteten Domänen, alle grundherrlichen Rechte; alle die zahlreichen Bauern, Kossäthen, Büdner und Colonisten in der näheren und weiteren Umgebung Berlins, in dem Berlin der Zukunft, wurden freie Eigenthümer. Millionen wurden dadurch ihnen oder ihren Nachfolgern geschenkt.*)

Die ganze Befreiungsbewegung jener Zeit, auch die bezüglich des Bodens und Bauernstandes hatte keine sozialpolitischen Ziele im Auge, das Verständnis dafür war dem damaligen Geschlechte abhanden gekommen. Was man erstrebte, war zunächst das Interesse der Landescultur, die volle Entfaltung des Privateigenthums, die Hebung der Produktion in Landwirthschaft und Gewerbe. Erst allmälig zeigten

*) „Bei Beginn des 19. Jahrh. befand sich nördlich der Spree fast das Ganze, südlich des Flusses etwa die Hälfte des gesammten Grund und Bodens in der näheren und weiteren Berliner Umgegend in direktem Besitz des Staates und der Stadt Berlin oder unterlag wenigstens ihrem grundherrlichen Obereigenthum, aus dem eine weitgehende Verfügungsgewalt abgeleitet werden konnte. Die Vorbedingungen für eine Fortsetzung jener eifrigen Fürsorge für das Wohnungswesen, jener umsichtigen Politik, die vom Großen Kurfürsten bis zum Philosophen von Sanssouci stets planmäßig die Stadt erweitert, jeder Wohnungsnoth vorgebeugt, jede Grundrentenbildung verhindert und dabei doch aus dem stillen märkischen Landstädtchen die stolze preußische Metropole geschaffen haben, die Vorbedingungen für eine Fortsetzung dieser Politik waren also im vollsten Umfange gegeben. Das damalige öffentliche Grundeigenthum in und bei Berlin wäre selbst für eine Stadt von der Größe des heutigen London mehr als ausreichend gewesen." P. Voigt, a. a. O., S. 104.

sich die Kehrseiten und man erkannte, welch' großer Fehler es war, daß man die vorsorgende Boden-, Wohnungs- und Baupolitik aufgegegeben und die Fürsorge für die unentbehrlichste Existenzgrundlage der städtischen Bevölkerung dem individualistisch-capitalistischen freien Spiel der Kräfte überlassen hatte.

Zunächst noch hielt die Berliner Bauordnung den Bau der Miethkaserne von den Vororten zurück und auch die tolle Bau- und Häuserspekulation, die in Berlin als Theil der sogen. Gründerperiode gleich nach Schaffung des Deutschen Reiches ebenfalls ausbrach, hat diese Lage nicht verändert. Für Berlin und Umgebung entstanden damals etwa 30 Aktiengesellschaften, dazu kamen noch zahlreiche große und kleine Privatspekulanten. Alles Land, das um Berlin herum erreichbar war, wurde zum 10- bis 50fachen Betrag des Ackerwerthes angekauft. Mit Vorliebe wurden Rittergüter erworben, weil sie billiger waren wie die gleiche Fläche an Bauerngütern und weil sich mit einem Besitzer leichter verhandeln ließ als mit vielen. Das starke Wachsthum der Bevölkerung und besonders der Zudrang von außen legte die Regelung der Wohnungsfrage nahe und die Gesellschaften machten auch große Versprechungen in dieser Hinsicht. Aber es war nur Vorwand. Das zeigt schon der Umstand, daß man vorwiegend die Bedürfnisse der bemittelten Klassen im Auge hatte und ihnen Landhäuser nach englischem Muster zu bauen versprach. An die Miethkaserne dachte man nicht. Sie war auch durch die Bauordnung erschwert. Die meisten Gesellschaften wollten blos ihr Gelände wieder theuerer verkaufen, aber nicht selbst bauen. Nicht alle diese Gesellschaften waren direkt schwindelhaft; manche haben die Krisis überdauert und sich später wieder erholt. In der tollen Jagd nach dem goldenen Kalb, die nun losbrach, wurde, wie bei den gleichzeitigen industriellen Spekulations-Gründungen, eine gewissenlose Reklame getrieben. Als Grundlage derselben wurden Dividenden vertheilt, die noch lange nicht verdient waren, Scheinkäufe gemacht, wobei die Gründer und Besitzer der Gelände oft selbst als Käufer auftraten, um den so erzielten Gewinn als Gesellschaftsgewinn erscheinen zu lassen und auf Grund dieser Fiktion hohe Dividenden in Aussicht zu stellen, den Kurs der Aktien dadurch in die Höhe zu treiben mit der einzigen Absicht, diese Papiere vor dem unvermeidlichen Zusammenbruch zu hohen Preisen dem Publikum aufzuschwindeln und die Kursdifferenz als Gewinn in Sicherheit zu bringen. Weitaus der größte Theil der Presse war gekauft und unterstützte gegen gute Be-

zahlung diesen Raubzug gegen das Volksvermögen. Dividenden von 10—40 % wurden vertheilt, Kapitalserhöhungen vorgenommen, Tochtergesellschaften gegründet, neue Aktien ausgegeben bis zum Betrage von 200 Mk. herab, um so auch die Ersparnisse der kleinen Leute auf mehr oder weniger betrügerische Weise an sich zu bringen. Gleichzeitig mit diesem Treiben stiegen auch die Löhne und Materialpreise und dies erschwerte auch das Bauen, soweit es überhaupt ernst gemeint war. Dazu kam die damals noch mangelhafte Verbindung der Vorstädte mit Berlin. Aber das Spiel wurde trotzdem weiter getrieben, bis endlich der Zusammenhang mit der Wirklichkeit ganz verloren ging. So weit war die Spekulation in ihrer Profitwuth über das vorhandene Kapital und besonders über das vorhandene Bedürfniß hinaus gegangen, daß die Bauten, welche die Gesellschaften angeblich planten, insgesammt für ungefähr 9 Millionen Menschen hingereicht hätten. Von den ca. 30 Gesellschaften, die damals in Berlin und Umgebung wirkten, überlebten nur 7 den allgemeinen Zusammenbruch. Aber auch der Kurs ihrer Aktien stand noch Jahre hindurch 10 bis 20 % niedriger als die Dividenden, welche einst vertheilt worden waren. Erst allmälig, zu Beginn der 80er Jahre trat die Erholung ein. Wer sie erwarten und seine Gelände behalten konnte, machte später große Gewinnste, denn die Bodenpreise wurden jetzt höher als in der Gründerzeit. Die Verkehrslinien zwischen Berlin und den Vororten waren verbessert und vor Allem war nun auch in den Vororten die Miethkaserne möglich geworden. Diese Vororte hatten bis in die 80er Jahre durchwegs die weiträumige Bebauung mit zahlreichen kleinen Häusern und entsprechend niedrigen Geländepreisen festgehalten. Das lag zunächst an dem Vorhandensein zahlreicher Bauplätze, was die Spekulation zersplitterte. Dazu fehlte eine regelmäßige allgemeine Kanalisation und Wasserzufuhr, was den Bau großer Miethkasernen hemmte; am meisten aber wirkte das Baurecht. Bis 1877 galt für diese Vororte, soweit sie Landgemeinden und Gutsbezirke waren, die Baupolizei-Ordnung für das flache Land vom 15. März 1872, die fast nur die Rücksichten der Feuersgefahr, keine Begrenzung der Bauplätze kannte und die Gebäudehöhe nach der Straßenbreite richtete. Aber die ganze Bauordnung war auf Kleinhäuser mit ländlichen Verhältnissen berechnet. Sie verlangte grundsätzlich die offene Bebauungsweise mit starken Abständen zwischen den Gebäuden, was die Preissteigerung der Gelände zurückhielt, so daß bis 1887 das Berliner Miethhaus nur an wenigen Stellen über das

Weichbild vorgedrungen war. Das Klein-, Mittel- und Einfamilienhaus bildete in der Umgebung Berlins noch die Regel. „Boden- und Miethpreise waren noch niedrig und die Möglichkeit einer wirthschaftlich und gesundheitlich günstigen Weiterbildung der Wohnungsverhältnisse durch verständige, auf Erhaltung des Kleinbaues abzielende baupolitische Maßnahmen waren noch im vollsten Umfang vorhanden.“*) Nun aber wuchs die Bevölkerung stark an und jetzt lenkte eine einzige unglückliche Verwaltungsmaßregel die ganze Entwicklung in ungesunde Bahnen. Am 15. Jan. 1887 trat die neurevidirte Berliner Bauordnung in Kraft, die auf dem System der fünfstöckigen Miethkaserne beruhte und am 24. Juni desselben Js. dehnte die Potsdamer Regierung diese Bauordnung auf die Vororte aus, wo die baupolizeilichen Bestimmungen bisher dem Massenmiethhaus ungünstig waren. So wurde diesen die Miethkaserne geradezu aufgedrängt. Gleichzeitig wurden die Vororte durch Eisenbahnen der Stadt näher gerückt und nun begann auch hier der spekulative Wohnungsbau. Die reizenden Gärten verschwanden, im freien Felde oder zwischen den kleinen Häusern der Dorfstraßen erwuchsen fünfstöckige Riesengebäude mit Seitenflügeln, Hintergebäuden und engen dumpfen Höfen — kurz das ganze Bauwesen war gesundheitlich und ästhetisch verschlechtert. Damit stiegen die Preise des unbebauten Geländes, weil die Ausnutzung des Bodens fast unbegrenzt möglich war. Am 1. Januar 1893 kam eine neue Bauordnung, welche eine Fläche von über 4000 Hektar dem Berliner Miethkasernen-System auslieferte, mit dem Berliner Weichbild ein Gebiet von 2 Quadratmeilen, auf welchen, mit Massenhäusern ausgenützt, 3 bis 4 Millionen Menschen zusammengepfercht werden können. Für die übrigen Orte gilt theils noch die Bauordnung von 1872, meist aber die vom 5. Dez. 1892, welche in den Landhausbezirken nur das Landhaus gestattet, die bebaubare Fläche auf ein Höchstmaß von $^3/_{10}$, bei Eckgrundstücken auf $^4/_{10}$ beschränkt. In den Vororten aber erklärt sie die Miethkaserne für unentbehrlich „damit die große Zahl der Minderbemittelten ihren Verhältnissen gemäß möglichst billige Wohnungen finden kann.“**) So hat sich die bauliche Entwicklung der Vororte durchaus in der Richtung der Miethkaserne vollzogen mit Steigerung der Boden- und Miethpreise. Stark mitgewirkt hat dazu die Gesetzgebung, welche die Selbstverwaltung der Gemeinden schuf, besonders die Kreisordnung

*) P. Voigt, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin,“ S. 126.

**) P. Voigt, a. a. O., S. 132.

vom 13. Dezbr. 1872 und die Landgemeindeordnung vom 3. Juli 1891. Dadurch wurde der bisherige Einfluß der amtlichen Personen und Behörden zurückgedrängt, die bisherige guts- und grundherrliche Polizei meist aufgehoben, der Schwerpunkt der Verwaltung in die grundbesitzenden *Lokalinteressen* gelegt. Die Beamten und Gutsherren waren meist im Dienste der älteren preußischen Ideen geschult, auch von den Lokalinteressen unabhängig. Nun aber kam die Entscheidung über die städtische Ansiedelung und die Baupolizei in die Hände lokaler Behörden, die meist sehr wenig Verständniß für die baupolitischen Aufgaben der Großstädte, um so größere Neigung aber hatten, ihre Privatinteressen mitspielen zu lassen. Vergebens kämpften die Verwaltungsbehörden gegen das System der Miethkaserne. Ihr Vorgehen wurde durch eine Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts vom Oktober 1894 auf Grund des starren Buchstabens unterbunden. Statt möglichst viel Land dem Häuserbau zu erschließen, verbietet die Berliner Bauordnung in den meisten Vororten noch dazu die Errichtung von Wohnhäusern an nicht vorschriftsmäßig regulirten und kanalisirten Straßen. Dies begünstigt die Geländespekulation, denn die Kanalisation ist theuer und vollzieht sich nur langsam. Das Baugelände wird auf diese Weise sehr eingeschränkt, die Spekulation kann sich mit aller Macht auf die kanalisirten Gebiete werfen und unter dem Druck des Volkszuwachses die Geländepreise und Miethen immer höher schrauben. Der wirthschaftliche Aufschwung, der besonders Berlin so anschwellen ließ, hat dies wesentlich begünstigt und *einer Hand voll Geländebesitzer*, besonders in den Vororten, *Millionen eingebracht*. (Millionen-Bauern.) Es liegt auch nahe, daß die *Gemeindeverwaltungen*, in denen ja die Interessen des Grundbesitzes vorwiegen, die Kanalisation bestimmter Gelände hinauszuziehen suchen, bis gewisse andere Gelände theuer verkauft und bebaut sind. Bauordnung und Verwaltung helfen so zusammen, um den Wettbewerb des übrigen billigeren Baugeländes auszuschalten und den Monopolcharakter des Bodens zu verstärken. In demselben Sinne wirkt auch der Umstand, daß der städtische Hypothekar-Credit im allgemeinen auf wenige Großbanken beschränkt ist, die mit der verhältnißmäßig kleinen Anzahl von Geländespekulanten zusammen die Träger der Entwicklung sind. Durch Ausgabe von Pfandbriefen mit kleinem Nennwerthe saugen sie die Ersparnisse aus dem Lande zusammen und beleihen damit vorwiegend die großen Baugelände. Hinter all diesen Einzelursachen stand der Druck der wachsenden Bevölkerung und so

hat sich auch in den Berliner Vorstädten der Uebergang vom kleinen zum großen Haus rasch vollzogen. Das System der Miethkaserne mit seinen Neben- und Hintergebäuden überwiegt derart, daß der größte Theil der Berliner Miether aus Hofbewohnern besteht. Die Berliner Bauordnung mit der Miethkaserne wurde dann das Vorbild für viele Städte besonders Westdeutschlands.

Der gewerbsmäßige spekulative Hausbesitz.

Das Monopol der Hausbesitzer auf Grund von Bauordnung und Miethkaserne. Das großstädtische Besiedelungssystem des 19. Jahrh., das wenige, aber große Baublöcke, wenige, aber breite Straßen, dabei hohe Häuser von 5 und mehr Stockwerken brachte, hat einen besonderen Stand von Hausbesitzern geschaffen. Die Bewohner der Großstädte scheiden sich in zwei ungleiche Theile, eine kleine Minderheit, die Herrin ist über das Wohnwesen des größten Theils der Bevölkerung, und diese Bevölkerung selbst, die keine Aussicht hat, jemals zu eigenem Hausbesitz zu kommen und noch dazu in Preußen, Sachsen u. s. w. durch das Wahlrecht in Staat und Gemeinde der Möglichkeit beraubt ist, auf Besserung ihrer Lage einzuwirken. Berlin hatte im Jahre 1890 370,000 Haushaltungen mit knapp 15,000 Hauseigenthümern.*) Auf je 100 Haushaltungen kamen nur 4 Hausbesitzer — als Folge des unnatürlichen Bausystems.

„Die Gesammtheit der Bürger zu Miethern degradirt, die in ihrem Haushalt der drückendsten Abhängigkeit unterworfen sind; die minder bemittelten Stände in ungenügenden Quartieren zusammengedrängt, die noch mit Schlafleuten getheilt werden müssen; jede Aussicht auf künftige Besserung dieser Lage durch ein verwickeltes, in seinen Einzelheiten schwer entwirrbares System abgeschnitten, gewiß, wir brauchen nicht weiter nach Gründen zu suchen, weshalb die Masse der Bevölkerung dem Staate und seinem Rechtsleben so völlig entfremdet wurde.“ **)

In München ergab die Zählung von 1895 nach Ausscheidung der öffentlichen Gebäude 11,001 Anwesen, in welchen nach Abzug von 7,307 Personen für die Anstalten, Kasernen u. s. w. rund 400,000 Menschen wohnten. Von diesen 11,001 Anwesen waren 3,620 nicht von ihren Eigenthümern bewohnt. Unter der Annahme, daß alle Besitzer Münchener Häuser auch in München wohnen (eine Annahme,

*) Eberstadt, „Städtische Bodenfragen“, S. 60.

**) Eberstadt, „Städtische Bodenfragen“, S. 70.

die für unseren Zweck genügt), erhalten wir 7,381 Hauseigenthümer. Die Zahl der Wohnungen oder Haushaltungen war 96,179, was auf jeden Hausbesitzer 13 Haushaltungen, auf je 100 Haushaltungen nicht ganz 8 Hausbesitzer gibt. Ziehen wir von der Gesammtzahl der Haushaltungen die 7,381 Hauseigenthümer ab, so bleiben 88,798 Miether oder auf jeden Hausbesitzer 12 Miether. Wenn diese Münchener Verhältnisse auch etwas weniger ungünstig sind wie die Berliner, so zeigen sie doch ebenfalls die monopolartige Stellung der Hauseigenthümer.

Der Drang zur gewerbsmäßigen Miethsteigerung als Folge von Bauordnung und Miethkaserne. Soweit Bauordnung und Miethkaserne die große Masse der Bevölkerung und auch die Mittelstände vom eigenen Hausbesitze ausschließen, unterliegt diese Bevölkerung der monopolistischen Preisbildung durch die Hausbesitzer. Der Bodenpreis wird stets aus dem Reinertrag des Bodens sich ergeben. Weil nun das städtische Haus eine höhere Rente abwirft wie der Acker, so sind die Hausplätze an sich schon theuerer als die landwirthschaftlichen Grundstücke. In den Städten selbst differenzirt sich der Bodenpreis noch dazu mit der Rente, die aus Lage und Zweck des Grundstückes sich ergibt. Gut gelegene Geschäftshäuser sind rentabler als die Wohnhäuser in den Nebenlagen. Dadurch bildet sich eine besondere Standortsrente heraus, die sich besonders klar in der sog. Citybildung zeigt, in der Umbildung der central gelegenen Wohnviertel in Geschäftsviertel. (S. I. Bd. S. 81.) Unter dem Druck der Volksvermehrung, besonders der ständigen Einwanderung vom Lande her, hat die städtische Rente an sich schon eine steigende Tendenz. Kommt nun dazu noch ein Siedelungssystem, das auf wenigen, aber großen Bauplätzen, wenigen, aber breiten Straßen und der Miethkaserne beruht, so wird die große Masse des Volkes vom Hausbesitz ausgeschlossen. Zu der naturgemäßen und wirthschaftlich begründeten allgemeinen städtischen Bodenrente, innerhalb der sich die Standortrente differencirt und specialisirt, kommt noch ein weiterer Faktor, die Möglichkeit und damit auch das Verlangen, das Gelände bis zum Aeußersten durch Miethkasernen auszunützen. Eberstadt nennt die Einnahme des Hausbesitzers, welche aus diesem Faktor entspringt, die Kasernirungsrente. Sie ist nicht das Produkt der natürlichen wirthschaftlichen und sozialen Bedingungen, sondern eine Schöpfung der Verwaltung — eine Folge der städtischen Bauordnung.

„Wenn es sich allein um die fortschreitende Ausdehnung der Stadt Berlin, um den Hausbau gemäß dem bürgerlichen Wohnbedürfniß handelte, dann würde niemals von einer eigentlichen Bodenspekulation, niemals von über Nacht gewonnenen Millionen die Rede sein. Kein Kapitalist oder Banquier könnte weite Bauflächen innerhalb des Berliner Weichbildes erwerben zu einem Preis, der den Werth für städtisches Bauland längst überschritten hat und trotzdem noch enorme Gewinne abwirft. Die Thätigkeit des Bodenspekulanten steht mit dem Häuserbau nach freiem Willen und Bedürfniß in keinerlei Zusammenhang; sie ist geradezu entgegengesetzt. Nicht auf der Preisdifferenz zwischen Ackerland und Bauland, sondern auf der Differenz zwischen Bauland und Kasernirungsland beruht der Gewinn des Bodenspekulanten. Der Zwang der Miethkaserne ist es, der diesen Nutzen abgibt; seine Voraussetzung ist keineswegs die Bebauung des Bodens durch Häuser an sich, sondern die Bebauung nach einem ganz bestimmten System. . . . Es kann keine größere Fälschung geben, als das Schlagwort: die hohen Bodenpreise erzwingen die Berliner Miethkaserne. Das Umgekehrte ist der Fall: der Zwang der künftigen Miethkaserne wird in dem hohen Bodenpreise anticipirt. . . . . Die Stadtverwaltung hatte es in der Hand, das entgegengesetzte Ergebniß zu erzielen, durch häufigere, schmale Straßen die tiefen Komplexe zu durchschneiden und damit die Bildung kleiner Grundstücke festzusetzen. Es wäre die natürliche ungekünstelte Entwickelung gewesen. Jeder Bezirk des Bebauungsplanes würde von breiten Verkehrsstraßen durchzogen, deren Richtung sich aus den Adern des Verkehrsbezirkes stets von selbst ergibt; aus diesen breiten Verkehrsstraßen zweigen sich die zahlreicheren aber schmäleren Wohnstraßen ab. An den Verkehrsstraßen könnten, ihrer Breite entsprechend, Geschäfts- und Hochbauten aufgeführt werden; in den Nebenstraßen könnte nur das kleinere Wohnhaus stehen. Mit dieser Anordnung würde die natürliche Preisbildung in ihr Recht treten. Der Preis eines Grundstückes würde durch die Lage bestimmt; der Nutzungswerth bildete die reelle tragende Basis. Niemand würde die heutigen haltlosen Preise für Wohnland forderen oder bewilligen, die er nicht mehr durch zellenartige Ueberbauung herausschlagen kann. Der Bodenspekulation wäre der Boden entzogen und mit ihr fiele die ganze Gefolgschaft bis zum gewerbsmäßigen Hausbesitzer. Die tiefen Höfe wären beseitigt; anstatt der Kasernirung wäre die Londoner Parzellirung geboten, der ausbeutende Hausbesitz wäre unmöglich gemacht, denn die nothwendige Voraussetzung fehlte, daß man dreißig Familien unter einem Dache vereinigt hat.“*)

Abele meint, diese Auffassung verwechsle Ursache und Wirkung. Er sagt: „Der große Zuzug zu den Städten, das ungenügende Angebot an gutem Bauland und das Bestreben, möglichst nahe dem Stadtcentrum, in welchem sich Handel und Verkehr abwickeln, zu wohnen, haben den Preis des vorhandenen guten Baulandes erheblich gesteigert und der so gesteigerte Bodenpreis mußte nothgedrungen zu der ergiebigsten Ausnützung des guten Baulandes führen.**)

Abele's Auffassung scheint zu sehr von den Stuttgarter Verhältnissen beeinflußt zu sein. Der Zudrang in die Städte, die

*) Eberstadt, „Städtische Bodenfragen“, S. 47, 42, 16.

**) Abele, „Die Stuttgarter Stadterweiterung“, 1901, S. 219.

Großstadtbildung, ist allerdings das grundlegende Moment, sehr groß ist aber auch der Einfluß, den die Verwaltung durch die Bauordnung fördernd oder hemmend auf die Ausnutzung und damit auf die Preisbildung des Baulandes hat. (Man vergleiche auch, was Adickes o. S. 9 sagt.) Auch die Steigerung der Baukosten durch Erhöhung der Löhne und Materialpreise tritt zurück gegenüber der Steigerung, welche Bauordnung und Häuserspekulation schaffen.

Wenn in Berlin je 96 Miether auf je 4 Hausbesitzer, in München je 92 Miether auf je 8 Hausbesitzer angewiesen sind und in den anderen Großstädten mit gleicher Bauordnung ähnliche Verhältnisse bestehen, so wird das Gesetz von Angebot und Nachfrage mehr oder weniger ausgeschaltet; denn die 96 Miether müssen unbedingt ein Unterkommen haben und gegenüber dieser wirthschaftlichen Zwangslage können sich die 4 Hausbesitzer leicht über den Preis der Wohnungen verständigen. Es kommt sogar vor, daß die Hausbesitzer eine Verabredung treffen, um sich gegenseitig die Verluste zu ersetzen, die dem einen oder anderen dadurch erwachsen, daß ihm wegen zu hoher Miethforderung eine Wohnung leer bleibt.*) Dazu kommt, daß die Grund- und Hausbesitzer durch das Wahlrecht die Gemeindeverwaltung beherrschen, dort über die Bauordnung verfügen, die Erschließung neuer Baugründe entweder zurückhalten, um die Nachfrage nach ihren eigenen Wohnungen zu vermehren, oder die Stadterweiterung zu ihrem eigenen Nutzen selbst in die Hand nehmen, wobei die Preise der neuerschlossenen Gelände sofort wieder nach der fünfstöckigen Miethkaserne sich richten.

Die geschäftliche Stellung des großstädtischen Hausspekulanten. Der Hauseigenthümer der früheren Zeit besaß ein Haus, um darin zu wohnen, er hatte es ererbt oder gekauft. Bot es mehr Raum als er bedurfte, so vermiethete er den übrigen Theil und schuf sich dadurch neben der Befriedigung seines Wohnbedürfnisses noch eine sichere Kapitalrente. Diese Art der Hausbesitzer trat mit dem Wachsthum der Großstädte immer mehr zurück. Die Verwaltungspraxis schuf durch die Bauordnung einen neuen Stand von Hauseigenthümern, der das Haus nicht besitzt, um in erster Linie darin zu wohnen, sondern um damit gewerbsmäßig zu spekuliren.

*) Eine allgemeine Versicherung gegen Verluste durch leerstehende Wohnräume wurde auf dem Verbandstage der städtischen Grund- und Hausbesitzervereine zu Hannover 1901 vorbereitet.

Der großstädtische Hausbesitz ist zum lukrativen Gewerbe geworden und zwar durch den Drang zur Miethsteigerung, der ihm inne wohnt. Das Gewerbsmäßige liegt noch besonders darin, daß die Miethsteigerung, sobald sie gelungen, sofort kapitalisirt und durch Verkauf des Hauses realisirt wird. Der neue Besitzer erwirbt das Haus nur, um bei erster Gelegenheit denselben Weg einzuschlagen. Hausverkauf und Miethsteigerung sind daher vielfach gleichbedeutende Begriffe. (S. I. Bd. S. 18, 82.) Dieses Bestreben, den Gewinn aus der gesteigerten Miethe festzulegen, erklärt den raschen Besitzwechsel unserer Großstädte. In Berlin sind von 1865 bis 1890 über 54,000 Hauskäufe vorgekommen, die Stadt zählte im Durchschnitte 17,000 Häuser, es hat in dieser Zeit jedes Haus also dreimal den Besitzer gewechselt. Von den 393,706 Wohnungen, die Berlin i. J. 1890 zählte, waren 204,709 = 52 % erst seit 1886 im Besitz des gegenwärtigen Hauseigenthümers. „Mehr als die Hälfte des gesammten Berliner Grundbesitzes hatte in vier Jahren nicht etwa den Miether, nein den Eigenthümer gewechselt." Das Berliner statistische Amt bemerkt zu diesem „unerfreulichen aber nicht unerwarteten Verhältniß": „Dabei sind es gerade die eigentlichen Miethkasernen, bei denen der Eigenthümer am schnellsten wechselt: je größer das Haus, desto mehr wird es zum Handelsobjekt."*) Auch in München deutet die Untersuchung, wie lange sich die Anwesen am Zähltage im Besitze ihrer Eigenthümer befanden, „unverkennbar darauf hin, daß die Besitzdauer im Allgemeinen sich nicht auf viele Jahre erstreckt, wie denn thatsächlich ein sehr reger Besitzwechsel an bebauten Grundstücken in München stattfindet und zahlreiche Neubauten von den Bauherren nur zum Zwecke der Veräußerung aufgeführt werden."**) Dasselbe gilt für unsere meisten Großstädte. Die Wohnung, diese Grundlage und Vorbedingung des Familienlebens, wird Gegenstand der Spekulation, des Wuchers und Schachers und zwar großen Theils als Folge der Bauordnung und Verwaltungspraxis!

Der gewerbsmäßige Hausbesitz hat noch andere wichtige Eigenheiten, die unser Wirthschaftsleben stark beeinflussen. Vor allem kann er durch seine monopolartige Stellung in der Regel sämmtliche Lasten des Hausbesitzes auf die Miether abwälzen, besonders

*) Eberstadt, „Städtische Bodenfragen", S. 63.

**) Mittheilungen des Statist. Amtes der Stadt München, Bericht über die Zählung der Anwesen u. s. w. vom 2. Dez. 1895. S. 4.

auf die minderbemittelten, weil gerade für diese meist zu wenig Wohnungen gebaut werden. Ferner werden die Kaufpreise, bezw. die Miethen — soweit nicht eine vorübergehende Ueberproduktion an Wohnungen das verhindert — in der Regel so berechnet, daß dem Hausbesitzer ein mehr oder weniger constanter Jahresüberschuß bleibt. Dieser Ueberschuß ist in der Regel etwa 1 % vom Kaufpreis des Hauses.*) Er ist jene Summe, die nach Abzug der Zinsen für Hypotheken und Anzahlung, sowie nach Abzug von etwa 15 % der gesammten Jahresmiethe (für Steuern, Unterhaltung, Verwaltung, Versicherung, Miethausfälle u. s. w.) übrig bleibt.

Der gewerbsmäßige Gewinn des Hausspekulanten setzt sich zusammen aus diesem Ueberschuß und dem Zins des eigenen Kapitals, d. h. der Anzahlung, die der Spekulant aus dem eigenen Vermögen beim Hauskaufe macht. Rechnen wir diesen gewerbsmäßigen Gewinn als Verzinsung des eigenen Kapitals (der Anzahlung), so ergibt sich, daß diese Anzahlung sich um so höher verzinst, je niedriger sie ist, je höher das Haus also verschuldet ist. Folgende Rechnung zeigt das:

---

*) In Berlin geht man bei Hausverkäufen im Allgemeinen davon aus, daß ein Zinshaus nach Deckung aller Unkosten und Verzinsung der Hypotheken und des baar angezahlten Kapitals des Käufers etwa 1 pCt. des gesammten Kaufpreises als Ueberschuß abwerfen muß. („Soziale Praxis", 1898, Nr. 21). Dies gilt vorwiegend für die eigentlichen Miethkasernen; bei herrschaftlichen Häusern, wo ein Haus weniger Miether hat, die noch dazu größere Ansprüche an die Ausstattung und Unterhaltung des Hauses machen, ist der Ueberschuß nur etwa ½ pCt. Der Ueberschuß von 1 pCt. muß durch die größere Mühe erkauft werden, die der Besitzer solch großer Häuser mit den zahlreichen kleinen Familien Minderbemittelter und oft Armer hat.

Der Bericht der Berliner Grundstücks- und Hypothekenmakler von 1897 sagt: „Es ist unvereinbar, daß ein Haus im W., SW. oder NW. nach neuester Bauordnung mit wenigen Miethern, wie es in den häufigsten Fällen verlangt wurde, 1 Prozent Ueberschuß abwerfen soll. Dieser Ueberschuß ist nur möglich, wenn ein Restaurant, Bäckerei, Schlächterei, oder sonstige störende Miether bezw. eine Anzahl kleiner Parteien mit in den Kauf genommen werden, und nur hierauf sind die vielen Anpreisungen mit solch' angeblichen Ueberschüssen zurückzuführen. Bei den jetzigen Preisen für Grund und Boden und bei den Ansprüchen auf Komfort und Ausstattung kann ein herrschaftliches Rentenhaus in guter Stadtgegend kaum mehr als ½ Prozent Ueberschuß gewähren und bei den gegen früher heruntergegangenen Zinssätzen muß dies auch genügend erscheinen. In den nördlich und östlich gelegenen Stadttheilen kommen zwar zuweilen solche Grundstücke von 1 Prozent Ueberschuß in den Markt; Reflektanten schrecken aber zumeist vor den vielen Miethparteien zurück, finden dort auch selten jene Ausstattung wie bei Häusern in anderen Gegenden."

Kaufpreis des Hauses		200,000		200,000
Anzahlung (aus eigenem Kapital)	10 %	20,000	20 %	40,000
5 % Zins dieser Anzahlung		1,000		2,000
1 % Ueberschuß vom Kaufpreis		2,000		2,000
Somit Rente des Käufers aus dem eigenen Kapital		3,000		4,000
Das sind vom eigenen Kapital		15 %		10 % Zins.

Daraus folgt, daß der gewerbsmäßige Hausbesitzer kein Interesse daran hat, die Hypotheken etwa durch Annuitäten 2c. auszuzahlen; er würde sich schaden, in seinem Interesse liegt es, sein eigenes Kapital als Anzahlung auf mehrere Spekulations-Häuser zu vertheilen, denn jedes derselben bringt ihm 1 % der Kaufsumme als Ueberschuß und einen um so höheren Gewinn, je kleiner die Anzahlung ist, die er auf das Haus macht. Es ist daher eine bekannte Thatsache, daß in den Städten Häuser mit Amortisations-Hypotheken schwerer zu verkaufen sind, als andere und Hecht, Direktor der Rheinischen Hypothekenbank in Mannheim, sagt auf Grund der Erfahrungen, welche die Bank gemacht hat:

„Die Möglichkeit, Annuitäten-Hypotheken auf städtische Häuser unterzubringen, hat immer mehr abgenommen. Man kann dieser Abneigung gegen Annuitäten-Darlehen, zum mindesten für die größeren Städte, eine gewisse Berechtigung nicht absprechen. Das moderne Wohnhaus in unseren Großstädten trägt einen anderen Charakter als das ländliche Besitzthum. Es ist leider mehr oder minder ein Handelsobjekt geworden. Der Eigenthümer eines städtischen Miethhauses mit Läden und Werkstätten kann für ein solches Haus kein Affektionsinteresse empfinden. Der Sparsinn des städtischen Hauseigenthümers kann in anderer Weise sich bethätigen, als in der allmäligen Tilgung der Hypothekenschuld. Für disponible Mittel ist im Gewerbebetrieb reichliche Verwendung und die Verkäuflichkeit des Hauses wird durch eine möglichst hohe erste Hypothek gesteigert."*)

Gegen die Amortisationshypothek in den Städten sprach daher auch der Entwurf des neuen Hypothenkbankgesetzes von 1900. Für den ländlichen Hypothekenbesitz der Banken verlangte er mindestens die Hälfte in Amortisationshypotheken, in Bezug auf den städtischen aber sagte er:

„Gegenüber dem anderen Zwecken dienenden, insbesondere dem städtischen Grundbesitz erscheint eine Beschränkung der Hypothekenbanken bezüglich der Form der Kreditgewährung nicht angezeigt. Die Amortisationsdarlehen der Hypothekenbanken begegnen hier vielfach entschiedener Abneigung vonseiten der Kreditsuchenden, die einer auf bestimmte Zeit unkündbaren Hypothek ohne Amortisation den Vorzug geben. Dies

*) Hecht in der Festschrift „Die Rheinische Hypothekenbank in Mannheim" zur Feier des 25jährigen Bestehens der Bank. 1896. S. 18.

erklärt sich schon aus den wirthschaftlichen Verhältnissen und Bedürfnissen eines großen Theiles dieser Kreditnehmer und aus den Zwecken, zu welchen die Darlehen bestimmt sind."

Was hier unter den „wirthschaftlichen Verhältnissen und Bedürfnissen eines großen Theiles dieser Kreditnehmer" zu verstehen ist, das sind die Bedürfnisse der Grundstücks- und Häuserspekulanten.

Ein Spekulationshaus verkauft sich leichter, wenn es bereits verschuldet ist und um so leichter, je höher es verschuldet ist. Einmal spart der neue Erwerber die Kosten für die hypothekarische Belastung, denn diese ist bereits vorhanden, und je höher sie ist, desto mehr eignet sich das Haus für ihn zur Spekulation, denn je kleiner seine Anzahlung zu sein braucht, um so höher ist sein Gewinn aus dem Geschäfte. „Die Verkäuflichkeit eines Massenmiethhauses wird verringert, wenn es niedrig verschuldet ist. Nur das hoch verschuldete Haus eignet sich zum Handelsobjekt. Kauf und Verkauf — das einzige Interesse im Häuserhandel — werden erleichtert, wenn nur ein geringfügiges Kapital zum Abschluß erforderlich ist.*) Der Vorbesitzer des Hauses hat kein Interesse, eine große Anzahlung zu verlangen, solange er überhaupt einen nennenswerth höheren Preis erzielt, als das Haus ihn gekostet hat. Diese Differenz ist für ihn Gewinn und wenn die Zinszahlung später ausbleibt, so fällt ihm das Haus durch Zwangsverkauf wieder zu. Der spekulative Hausbesitz auf Grund der naturwidrigen städtischen Ansiedelungspolitik ist also ein lohnendes Gewerbe und der Abzug der Schuldzinsen bei der Haussteuer, den die Hausbesitzer verlangen, wäre nur eine Prämie auf die Häuserspekulation und würde den Ertrag der Steuer ganz gewaltig vermindern.

Der gewerbsmäßige spekulative Hausbesitz wirkt preis- und miethsteigernd nicht nur auf die eigenen Häuser und Wohnungen, sondern auf die der ganzen Stadt. Denn die großen Miethhäuser, welche meist Gegenstand der Spekulation sind, bilden wieder den Maaßstab für die Werthbildung der anderen Häuser. Mit der Höhe der Miethen für Wohnungen und Läden müssen aber auch die Preise der Lebensmittel und Gebrauchsgegenstände in der ganzen Stadt steigen und so ist die Häuserspekulation die innere Ursache für die Vertheuerung der Lebenshaltung in den Großstädten. Ein Theil der Schuld liegt allerdings auch an den Ringen in der Großindustrie und dem Großhandel. Deren Wirkung erstreckt sich über das ganze Land. In den Städten kommt noch jener Ring

*) Eberstadt, „Der deutsche Kapitalmarkt", 1901, S. 259.

hinzu, welchen der gewerbsmäßige Hausbesitz und vielfach der Hausbesitz überhaupt schließt — auf Grund der Großstadtbildung und der Bauordnung, die das Kleinhaus fast ausschließt — sei dieser Ring formell geschlossen oder nur durch die thatsächlichen Verhältnissen gegeben.

Schädliche Wirkung des spekulativen Hausbesitzes auf die nationale Verschuldung. Liegt es im Wesen des spekulativen gewerbsmäßigen Hausbesitzes, die Miethen ununterbrochen zu steigern, den so erzielten Gewinn durch Verkauf des Hauses zu realisiren, dabei stets möglichst niedrige Anzahlung auf das Haus zu machen, dasselbe dagegen möglichst hoch zu verschulden, wobei dieses Vorgehen auch die Preise und die Verschuldung der anderen Häuser erhöht, so folgt daraus, daß die städtische Bodenverschuldung ununterbrochen wächst, aber auch der Spekulation einen steigenden Gewinn abwirft. Mit der ständigen Werthsteigerung erhöht sich ja auch der jährliche Antheil des spekulativen Hausbesitzes, etwa 1 %. Die steigende Bodenschuld aber belastet die Miether und das Nationalvermögen in steigender Weise. Für die Berliner Vororte allein hat P. Voigt (a. a. O. S. 143) berechnet, daß die Werthsteigerung von Grund und Boden in den Jahren 1887—1898 eine Milliarde Mark betragen hat. Eberstadt („Städtische Bodenfragen", S. 62) berechnete 1894 für Berlin nach den Miethsteuersummen den Werth der Häuser auf 4,8, den Kaufwerth auf 5 Milliarden, was bei nur $^3/_4$ % Ueberschuß für den Hausbesitzer, eine jährliche Belastung der Berliner Miether von 37 Millionen ergibt. Um die Gesammtverschuldung des Bodens im Deutschen Reiche zu berechnen, beginnt Eberstadt*) mit Preußen. Bei Berathung des preußischen Vermögens-Steuergesetzes wurde der Gesammtbetrag der Hypotheken und Pfandbriefe für 1892 für Stadt und Land auf 16,5 Milliarden Mark geschätzt; doch enthielt diese Summe nicht den Gesammtbetrag, weil die Vermögenssteuer erst mit 6000 Mk. beginnt. Die Zunahme von 1893 bis 1897 betrug nach den Erhebungen 5135 Millionen, so daß Eberstadt den Stand der Bodenschuld in Preußen für 1900 auf 25 Milliarden annimmt. Was nun die Vertheilung der Schuld zwischen Stadt und Land betrifft, so zeigt die preußische Hypothekenstatistik, daß die städtische Bodenverschuldung in den 12 Jahren von 1886—1897 im Kammergerichtsbezirke (Provinz Brandenburg mit Berlin) um 3439,56 Millionen gewachsen ist. Im

*) Eberstadt, „Der deutsche Kapitalmarkt", 1901, S. 221 ff.

städtischen Theile der übrigen Oberlandesgerichte war sie um 5104,37, in den ländlichen Bezirken aller 14 Oberlandesgerichte um 2417,57 Millionen Mk. gewachsen. Die Gesammtzunahme der Hypothekenlast für die 12 Jahre von 1886 bis 1897 betrug demnach 10,961 Mill. Mk. Nimmt man für die letzten 3 Jahre nur denselben Durchschnittszuwachs an, so erhalten wir wieder 3221 Mill. Mk., was für die 15 Jahre von 1886 bis 1900 einen Gesammtzuwachs von 14,18 Milliarden Mk. gibt. Obige Summe von 25 Milliarden als Gesammtgrundschuld Preußens für 1900 dürfte daher noch zu niedrig sein.

Zunächst ergibt sich aus diesen Ziffern, „daß die moderne Verschuldungsbewegung in ihrem weitaus überwiegenden Theile eine städtische Bewegung ist. Die Zunahme der städtischen Bodenverschuldung in Preußen von 1886 bis 1897 hat 8544, die der ländlichen dagegen nur 2417,5 Millionen Mk. betragen." Die städtische Verschuldung nimmt also drei- bis viermal so rasch zu als die ländliche.*) Weiter zeigen uns obige Ziffern, in welchem Maaße das Berliner Bau-, Spekulations- und Verschuldungs-System sich nach außerhalb verbreitet. „Bis 1888 ist die Verschuldungszunahme im Kammergerichtsbezirk städtischer Theil (Groß-Berlin) allein so groß, wie in allen übrigen städtischen Oberlandesgerichts-Bezirken zusammen genommen. Mit 1889 (d. h. mit der neuen Berliner Bauordnung) ändert sich das Verhältniß gründlich. Die Verschuldung der 13 Oberlandesgerichtsbezirke steigt rasch und

*) Das ist nicht der einzige Unterschied zwischen der städtischen und ländlichen Verschuldung. Die ländliche rührt meist von Erbabfindungen und Kaufgelder-Rückständen, weniger von Meliorationen her, die städtische wird durch Spekulation und Bauordnung vielfach weit über jene Summe erhöht, die sich ergeben würde, wenn das Wachsthum der Bevölkerung allein wirkte. Die städtische Bodenschuld wächst ständig, die landwirthschaftliche dagegen kann eine gewisse Grenze nicht übersteigen, ohne daß das Gut wirthschaftlich unrentabel wird und zur Zwangsversteigerung kommt. Die gegenwärtige Nothlage der Landwirthschaft hat einen Theil ihrer Ursachen darin, daß die Landwirthschaft die Zinsen der Grundschuld nicht oder nicht vollständig auf die Produktionskosten schlagen kann. Sie kann das um so weniger, je mehr sie durch die Ausdehnung des Verkehrs mit anderen billiger producirenden Gebieten in Wettbewerb gebracht wird, besonders gegenwärtig, da die Preise für Getreide, Wolle, Fleisch u. s. w. mehr oder weniger auf dem Weltmarkte sich regeln. Der städtische Hausbesitz dagegen ist in der Regel oder fast immer in der Lage, die Zinsen der Boden- und Hausschuld, sowie die übrigen Lasten des Hausbesitzes auf die Miether abzuwälzen. Er kann ferner die Grundschuld fast ununterbrochen steigern und daran ebenfalls einen Gewinn machen — alles, so lange die Großstadtbildung und die überkommene städtische Bauordnung fortdauern.

beträgt bald das Doppelte, seit 1895 das $2^1/_2$fache des Kammergerichtsbezirkes." Noch 1886 war die Zunahme der hauptstädtischen Verschuldung mit 216 Millionen Mk. fast genau gleich der in den sämmtlichen 13 Oberlandesgerichtsbezirken (städtischer Theil), dann aber eilen diese in immer schnellerem Tempo voran. Mit der Berliner Miethkaserne ist auch die Bodenspekulation und Hypothekenverschuldung mit ihren Begleiterscheinungen in die übrigen größeren Städte eingedrungen. Für Berlin selber weist die Statistik der Stadt 5 Milliarden Bodenverschuldung nach, so daß die Bodenverschuldung Groß-Berlins mit $7^1/_2$ Milliarden Mk. jedenfalls nicht zu hoch gegriffen sein dürfte.

Die gesammte Bodenschuld im Deutschen Reiche berechnet Eberstadt auf Grund des Materials aus den einzelnen Staaten für 1900 auf rund 42 Milliarden Mk., eine Summe, die uns zu gering erscheint. Nach den amtlichen Probeerhebungen, die 1894 in Bayern über die Lage der Landwirthschaft gemacht wurden, darf man die landwirthschaftliche Hypothekenverschuldung in diesem Lande auf 2 Milliarden Mk. schätzen, was für das ganze Reich mindestens 20 Milliarden ergibt. Die städtische Verschuldung ist aber wegen der viel höheren Grundwerthe bedeutend höher als die ländliche und dürfte mit Rücksicht auf die vielen Städte, in welchen das Berliner Bausystem mit der Häuserspekulation mehr oder weniger vorherrscht, mindestens auf 30 Milliarden zu schätzen sein. Bleiben wir aber bei Eberstadts Annahme von 42 Milliarden Mk., so erfordert diese Summe zu nur $4^1/_4$ % eine jährliche Verzinsung von 1775 Millionen Mk., die sich mit Nebenkosten auf etwa 2 Milliarden erhöht. Dazu kommt die jährliche Zunahme der Verschuldung, so daß die Kapitalisirung des Bodens, d. h. die Behandlung des Bodens als mobiles Kapital, vom deutschen Volke jährlich einen Tribut von etwa 3700 Millionen Mark als Mindestziffer erheischt.

Eine weitere Frage ist, wie weit diese Verschuldung durch die Baukosten der Häuser und durch den natürlichen Bodenwerth gedeckt, wie weit sie durch die Spekulation künstlich gesteigert ist. Eberstadt weist darauf hin, daß die großstädtische Verschuldung das Mittel ist, „um den Bodenwerth fictiv zu steigern. In den Fällen, in denen ein materieller Verschuldungsgrund nicht vorliegt, ist die Verschuldung der primäre, die Werthsteigerung dagegen erst der sekundäre Vorgang. Dem Grundstück wird ein Forderungsrecht, d. h. eine Belastung hinzugefügt, lediglich mit der Absicht und der Wirkung,

die Bodenrente und den Bodenwerth um den gleichen Betrag zu steigern." Um dies näher zu zeigen, unterscheidet Eberstadt (S. 241 ff.) zwischen materieller und immaterieller Werthsteigerung und versteht unter der ersteren die Werthsteigerung des Bodens durch nützliche Aufwendungen, also durch die Kosten des Hausbaues, unter der letzteren die künstliche Wertherhöhung durch die spekulative Preistreiberei. Den Unterschied dieser Bodenverschuldungen sucht Eberstadt (S. 242 ff.) durch Stichproben klar zu stellen, denn mehr ist nicht zu finden. In Bayern rechts des Rheins betrug der Zuwachs des Versicherungswerthes der Privat-Gebäude in den Jahren 1895, 1896, 1897 93,3, 114,6 bezw. 149,0 Millionen Mk. Die Zunahme der Verschuldung dagegen belief sich in den gleichen Jahren auf 129,64, 165,46 bezw. 227,39 Millionen, sie ist also über den Gebäudezuwachs um volle 50 % hinausgegangen. Dabei ist jedoch in Rechnung zu ziehen, daß der Gebäudewerth durchschnittlich mit höchstens zwei Drittel belastet zu werden pflegt. Wenn man das berücksichtigt, so fällt von der Verschuldungszunahme der drei Jahre im Betrage von 552 Mill. Mk. beträchtlich mehr als die Hälfte, nämlich 280 Mill. Mk., auf die immaterielle Verschuldung, d. h. auf jene, der kein neuer Werth gegenübersteht. In Sachsen nahm 1884—1890 der Versicherungswerth der Privatgebäude um 673 Mill. Mk. zu, die Hypothekenlast jedoch um 813,54 Mill. Mk. In Berlin haben von 1870—1897 die Aufwendungen für Gebäude um 2522 Mill. Mk., die Verschuldung dagegen um 3529,3 Mill. Mk. zugenommen. Selbst wenn man annimmt, daß der gesammte Gebäudewerth hypothezirt worden ist, so läge hier schon eine immaterielle Verschuldung von über einer Milliarde vor, allein im Berliner Weichbild. Für Groß-Berlin dürfte diese Verschuldungszunahme von 1870—1890 nicht hinter zwei Milliarden zurückbleiben. Alle diese Berechnungen sind noch zu niedrig, denn in Groß-Berlin werden die Gebäude gewohnheitsmäßig übertaxiert und überversichert*) und überhaupt werden nirgends Abschreibungen von

*) Diese Ueberversicherung hat ihren Grund in dem Bestreben des spekulativen Hausbesitzers, das Haus möglichst hoch taxiren zu lassen, damit er dann eine recht hohe Hypothek darauf erhalten und so das Haus leichter mit Vortheil wieder verkaufen könne. Die überhohe Taxe des Hauses wird erreicht durch den Wettbewerb der Versicherungsgesellschaften und ihrer Agenten, weil die öffentliche Feuerversicherung in Preußen nicht allgemein und besonders nicht obligatorisch ist. Daher kommt es, daß die Versicherungssumme mitunter doppelt so hoch ist wie der Bauwerth des Hauses. (P. Voigt, a. a. O., S. 146.)

den ursprünglichen Versicherungswerthen vorgenommen. Der Werth eines Hauses vermindert sich von Jahr zu Jahr. Ein modernes Miethhaus, das auf Spekulation gebaut ist, dauert ungefähr 80 Jahre.

Der Unterschied, den Eberstadt zwischen materieller und immaterieller Verschuldung macht, trifft nicht den Kern der Untersuchung. Dieser liegt in der Frage, wie weit die spekulative Preistreiberei die Bodenverschuldung über den wirthschaftlich berechtigten Hauswerth, über die normale wirthschaftliche Leistungsfähigkeit der Miether erhöht. Die materiellen Aufwendungen auf den städtischen Boden, die Erbauung der Häuser, die Anlage der Straßen und der Kanalisation, die späteren nützlichen Umbauten der Häuser u. s. w. bilden noch nicht die einzigen wirthschaftlichen Unterschiede der Bodenwerthe und ihrer Erhöhung. Schon der Unterschied zwischen städtischer und ländlicher Bodenbenutzung schafft wirthschaftlich berechtigte Wertherhöhungen. Die Differenzirung der Geschäftslage differenzirt die Grundrente in der Stadt noch stärker und diese Werthunterschiede sind an sich wirthschaftlich begründet und daher berechtigt. Zu dieser berechtigten Werthsteigerung fügt nun der spekulative Hausbesitzer (auf Grund der Bauordnung, Ringbildung, des Ausschlusses der Miether von der Selbsthilfe u. s. w.) noch eine künstliche, die auf Ausbeutung der Miether beruht und wirthschaftlich nicht berechtigt ist. Diesen beiden Arten von Werthsteigerung entsprechen auch zwei Verschuldungsarten; die eine ist wirthschaftlich berechtigt, die andere nicht. Der Unterschied zwischen beiden ist geringer als der Unterschied, den Eberstadt zwischen materieller und immaterieller Verschuldung berechnet, aber immer noch sehr bedeutend. Der Maaßstab für beide Verschuldungsarten liegt im Unterschiede der Miethpreise. Diese sollen der wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit der Miether entsprechen, d. h. jedem von seiner standesgemäßen Einnahme nur so viel wegnehmen, daß er von dem Reste noch standesgemäß leben kann. Derartige Miethpreise nennen wir normal. Im Wesen des spekulativen Hausbesitzes liegt es aber, die Miethen über diese normale Höhe hinauf zu schrauben und in gleichem Maaße auch die Bodenschuld über jenen Betrag zu erhöhen, der durch normale Miethen gegeben wäre. Die Konsumtionsfähigkeit der Miether, der breiten Masse der Minderbemittelten, wird dadurch im hohen Maaße vermindert, die Inlands-Produktion also künstlich zurückgehalten, und man darf daher die Verschuldung, die durch den spekulativen Hausbesitz geschaffen wird, als national

unproduktiv bezeichnen.*) Diese Verschuldung ist aber auch in anderer Hinsicht eine schwere Schädigung des nationalen Wirthschaftslebens. Denn sie belastet den Kapitalmarkt in unwirthschaftlicher Weise. Der spekulative Hausbesitz trägt, wie wir gesehen haben, seine Schulden nicht ab, die Amortisation liegt ja nicht nur nicht in seinem Interesse, sondern er sucht die Verschuldung des städtischen Bodens noch ständig zu erhöhen und zwar endlos, so lange die Umstände, der Zudrang in die Städte, die Bauordnung u. s. w. dies ermöglichen. Dadurch werden steigende Kapitalmassen der Anlage in Gewerbe, Industrie und Landwirthschaft entzogen. Wenn, wie Eberstadt berechnet, die Kapitalisirung des Bodens, Zins und Neu-Verschuldung, jährlich fast 2 Millionen beanspruchen und vorwiegend auf die Städte und besonders die Großstädte fällt, während der Kapital-Reinanspruch sämmtlicher Börsenemissionen für 1899 nach Abzug der Verwendungen für Grund und Boden nur 1832 Millionen Mk. betrug, wozu allerdings noch eine nicht sicher zu bestimmende Summe für den Bedarf der Spekulation kommt, so liegt darin doch ein Zeichen, daß der deutsche Kapitalmarkt wohl fähig wäre, den wirthschaftlichen Ansprüchen der Nation zu genügen, daß aber die spekulative Grundverschuldung der Großstädte ihm einen zu hohen Betrag entzieht, der dann der produktiven Verwerthung in Landwirthschaft, Gewerbe und Industrie vorenthalten bleiben muß.**) Der nationalen Arbeit wird es nicht schwer, den Zins für die wirthschaftlich begründete Bodenverschuldung aufzubringen. Schwerer aber lastet auf ihr die Verzinsung für den wirthschaftlich unbegründeten, in sozialer Hinsicht also unproduktiven Theil der Grundschulden, den der gewerbsmäßige spekulative Hausbesitz erzeugt. Von der gesammten Grundzinslast von über zwei Milliarden trifft ein guter Theil auf diese volkswirthschaft-

*) „Die Verschuldung ist vielfach nur die konkrete Erscheinungsform eines lediglich durch Neubelastung gesteigerten Bodenwerthes. Ein Mehrwerth, der unter solchen Umständen entsteht, kann volkswirthschaftlich niemals ein Aktivum bedeuten. Er bildet vielmehr nicht nur keinen Werth, sondern unmittelbar ein Passivum der nationalen Wirthschaft." (Eberstadt, a. a. O., S. 241.)

**) „Die Legende von der Unfähigkeit Deutschlands, das für seine Industrie nothwendige Kapital hervorzubringen, kann nicht aufrecht erhalten werden. . . . . Die dauernde Schwäche des deutschen Kapitalmarktes, die Unfähigkeit zu produktiven Zwecken das nöthige Kapital aufzubringen, dürfte durch die Ansprüche der Bodenverschuldung, die unbedingt und vor allen anderen befriedigt werden müssen, zur Genüge erklärt sein." (Eberstadt, „Der deutsche Kapitalmarkt", S. 65, 99, 236).

lich unbegründete spekulative Verschuldung, und besonders liegt die Last ihrer Verzinsung auf den breiten Massen der Minderbemittelten, aber auch der Mittelstände in den Großstädten.

Für alle Städte, in denen eine entwickelte Boden- und Häuserspekulation besteht, gilt dasselbe, was P. Voigt (a. a. O. S. 230) von Berlin sagt: „Die Terrainspekulation versteht es, die Bodenpreise bis zu der bei der gegebenen baulichen Ausnutzung überhaupt noch möglichen Höhe zu treiben." Dieses spekulative Hinauftreiben der Boden- und Miethpreise geht so lange weiter, als die Konjunktur es gestattet, d. h. so lange das wirthschaftliche Leben der Nation sich aufwärts bewegt. Tritt endlich als Folge der Ueberspekulation eine Krisis ein, so wirft sie die städtischen Bodenpreise in der Regel nur vorübergehend zurück. Die Krisis rafft allerdings die weniger kapitalkräftigen Spekulanten zum Vortheile der kräftigeren hinweg, aber die Erholung muß kommen, so lange die Großstadtbildung fortdauert. (Das Beispiel Berlins s. o. S. 16). Kaum ist die Ueberproduktion im wirthschaftlichen Leben verdaut, so beginnt daher die Häuserspekulation sofort wieder. Das Kapital treibt es hier genau so, wie in der industriellen Spekulation, es sucht die Werthsteigerung, die bei normaler Entwicklung erst in der Zukunft eintreten würde, jetzt bereits möglichst hoch zu spannen und für sich festzulegen, den Gewinn, der erst durch die Arbeit der kommenden Generationen herbeigeführt werden kann, durch künstliche Kurssteigerung der Gelände und Werthpapiere sofort herauszuziehen und den Kapitalisten zuzuführen; alles in einseitiger gewinnhungriger Absicht und ohne jede soziale Rücksicht. Die ganze Entwicklung vollzieht sich unter Leitung kleiner Spekulantenringe, die nur für sich und ihre Freunde sorgen und einen sozialen Raubbau treiben, bis die tolle Dividenden- und Profitwuth ein Schwindelgebäude aufgeführt hat, das nothwendig verkrachen muß. Aufschwung und Krisis wiederholen sich daher regelmäßig innerhalb gewisser Zeiträume, für die Miether aber ist es eine Schraube ohne Ende, welche ihre Geldkräfte bis aufs äußerste anspannt und ihre Grenze nur an der wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit der Miether findet — das eherne Wohngesetz. Daher auch die Thatsache, daß in den Großstädten jeder Lohn- oder Gehaltserhöhung eine Steigerung der Miethpreise folgt, welche diese Erhöhung bald wieder verschlingt. Dieser Zustand wird solange dauern, als Bauordnung und Verwaltungspraxis das große Massenmiethhaus begünstigen, das Einfamilien- und Kleinhaus zurückdrängen, den spekulativen Haus-

besitz groß ziehen und die breite Masse des städtischen Mittelstandes vom Besitze eines eigenen Hauses und von der Selbsthilfe ausschließen.*)

*) Die Abhilfe sucht Eberstadt auf dem Gebiete des Grundbuchwesens. Das jetzige System ermöglicht es dem Gläubiger, sein Kapital lediglich auf Grund des von Sachverständigen festgestellten Bodenwerthes auszuleihen, ohne sich um die geschäftliche Tüchtigkeit und Zuverlässigkeit des Gläubigers irgendwie kümmern zu brauchen. „Das in den letzten Jahrzehnten ausgebildete System der Miethkasernen hat, wo immer es durchgeführt ist, die effektiven Grundbesitzer gänzlich beseitigt; es kennt nur einerseits eine geringe Zahl nomineller Hausbesitzer, die den Hausbesitz als Gewerbe betreiben — woraus ihnen durchaus kein Vorwurf zu machen ist —; andererseits die Gesammtheit der Miether, denen jeder Einfluß auf die Bodenverhältnisse grundsätzlich abgeschnitten ist." Die Hypothekenzinsen werden bei der Ertragsberechnung des Massenmiethhauses zuerst in Ansatz gebracht. Eberstadt verlangt, daß der materiellen Verschuldung nach dem Muster der Meliorations-Darlehen der grundbuchliche Vorrang eingeräumt werde. Er tritt namentlich dafür ein, daß die Amalgamirung der sogenannten Baugelder mit den reinen Bodenhypotheken verboten werde. Es wäre also den Interessenten ein Recht auf Feststellung der materiellen Aufwendungen für das Grundstück einzuräumen, die immer von den übrigen Hypotheken streng getrennt zu halten wären und diesen unter allen Umständen vorgehen würden. Es kommt Eberstadt darauf an, daß die thatsächliche Scheidung zwischen materieller und immaterieller Verschuldung in den vom Staate für den Realkredit geschaffenen Institutionen auch rechtlich eingeführt werde. „Wenn das vom Staate angelegte Grundbuch der immateriellen Verschuldung überhaupt zugänglich sein soll — wogegen grundsätzlich durchaus nichts einzuwenden ist —, so darf dies doch nur insoweit geschehen, als dadurch die Zwecke der Bodenkultur nicht vereitelt werden. Der materiellen Verschuldung gebührt unter bestimmten Voraussetzungen der Vorrang." Abgesehen davon, daß der Unterschied zwischen materieller und immaterieller Verschuldung, wie Eberstadt ihn faßt, uns volkswirthschaftlich nicht vollbegründet erscheint, würde Eberstadts Vorschlag den Grundsatz der Priorität im Hypothekenwesen aufgeben und so eine Rechtsunsicherheit schaffen, die auch den berechtigten Kredit sehr erschweren würde. Besser ist der Vorschlag, den Hypothekenbanken gesetzlich vorzuschreiben, daß sie auf städtische Häuser mindestens zur Hälfte Amortisationsdarlehen geben müssen. Ferner muß man dem Schuldner die Möglichkeit geben, die Gunst des Geldmarktes auszunutzen, die Rückzahlungs-Unmöglichkeit sollte nur auf höchstens 5 Jahre beschränkt werden.

Ungesunde Lage des Baugewerbes als Folge der Bauordnung und der Häuserspekulation.

Auch das Baugewerbe leidet schwer unter diesen Verhältnissen. Der Bau eines Hauses zum Eigenbesitz tritt immer mehr zurück, das Baugewerbe arbeitet in den Großstädten nicht mehr direkt für den Wohnbedürftigen; die Geldgeber und Bauherren sind immer seltener die Wohnungs-Konsumenten, sondern Zwischenmänner und Spekulanten. In den Mittel- und Kleinstädten ist der Hausbau auf Spekulation Ausnahme, in den Großstädten fast die Regel. Die Unternehmer sind meist Bauhandwerker, die Beschäftigung suchen. In Berlin und den meisten anderen Großstädten hat sich diese Art des Hausbaues zu einem festen System ausgebildet. Selbst die solidesten Bauunternehmer besitzen oft nur ein eigenes Vermögen von 8–10,000 Mk. und bauen damit Häuser im Gesammtwerthe von 200,000 und mehr Mk. Mit dem eigenen Gelde machen sie in der Regel dem Verkäufer des Bauplatzes eine kleine Anzahlung, entrichten die Gebühren für den Kaufvertrag und fördern den Bau bis zur Kellerbalkenlage. Dann wird die erste Hypothek gemacht, in der Regel bei einer größeren Bank oder einem gewerbsmäßigen Kapitalisten. Der Verkäufer des Bauplatzes rückt dabei mit seiner Restkaufgelder-Hypothek meist in die 2. Stelle. Der Inhaber der ersten Hypothek schießt nun einen Theil der Summe vor, mit welchem der Bau bis zur nächsten Balkenlage weiter geführt wird, dann folgt eine weitere Baugeldrate bis zur dritten Balkenlage. Nun ist die erste Hypothek wohl meist erschöpft, denn sie übersteigt selten $^2/_3$ der gesammten Bausumme mit dem Bodenwerth. Den Rest deckt der Bauunternehmer durch eine zweite Hypothek, falls er nicht das Haus jetzt bereits mit einem kleinen Gewinn, der durch Steigerung des Bodenpreises erzielt wird, verkaufen kann. Die zweite Hypothek wird von kleineren Geldleuten, oft aber auch vom Bodenverkäufer

gegeben, der schon den Preis für den Bauplatz möglichst hoch geschraubt hat. Grundstücksverkäufer, Geldgeber und Bauhandwerker haben das gleiche Interesse, den Bau fertig zu stellen, wie der Bauunternehmer, und dieser wird, wenn er solid wirthschaftet, streng darauf achten, daß die ratenmäßigen Geldleistungen zur Zahlung der für den Bau thätigen Handwerker verwendet werden. Thut er dies nicht, so verliert er das Vertrauen der Geldgeber und der Bauhandwerker. In dieser Weise werden in Berlin weitaus die meisten Häuser für die kleineren und mittleren Stände gebaut.

Wenn das Geschäft so verläuft, wie berichtet, ist es noch solid. Vielfach aber, besonders in Zeiten rasch steigender Geländepreise, fällt dieses Geschäft in bedenkliche, mitunter selbst schwindelhafte Hände: auf der einen Seite ein habsüchtiger Spekulant und Kapitalist als Baustellenverkäufer, auf der anderen Seite ein ganz vermögensloser Mann, scheinbar als Bauunternehmer, in Wirklichkeit aber von jenem Spekulanten als „Strohmann" vorgeschoben. Die Kapitalisten, welche derartige Spekulationsbauten unternehmen, suchen sich einerseits ihren Gewinn unbedingt zu sichern, anderseits sich gegen die civil- und öffentlichrechtliche Haftbarkeit des Unternehmens zu schützen. Zu diesem Zwecke bauen sie nicht selbst, sondern sie verkaufen die Baustelle an eine andere Person, die mit dem Gelde des Kapitalisten den Bau aufführt, ganz von diesem abhängig und oft so arm ist, daß ihm der Kapitalist selbst die Umsatzsteuer beim Erwerb des Bauplatzes vorschießen muß. Für diesen Kapitalisten ist das Geschäft meist lohnend, denn die Gewinne sind fast durchweg sehr hoch. Nach den Mittheilungen des Bayerischen Landes-Versicherungsamtes (1902 Nr. 2) werden dabei in München, auf das Jahr berechnet, 12 bis 14 pCt. verdient; in einem Falle betrug der Verdienst sogar 21 pCt. Solide Bauunternehmer geben sich zu einer solchen Rolle nicht her. Die Kapitalisten und Spekulanten suchen daher geringbemittelte oder ganz vermögenslose Personen, die oft vom Bauwesen überhaupt nichts verstehen, Taglöhner, Krämer, Schankwirthe u. s. w. Das Reichsversicherungsamt hatte in einem solchen Falle zu entscheiden gehabt, in welchem ein Rentner eine Baustelle im Jahre 1892 für 25,000 Mk. kaufte, sie dreimal mit dazwischen liegenden Zwangsversteigerungen zuerst für 77,000, dann 1898 für 79,000 und endlich für 80,000 Mk. verkaufte. Der Käufer hatte ein Gesammtvermögen von 4000 Mk., von welchen er aber nach Abzug der Anzahlung nur 2000 Mark zum Bau verwenden konnte.

Eine Hypothekenbank übernahm nun die Vorhypotheken im Betrage von 17,000 Mk., gab dazu noch 123,000 Mk. Baugelder und hatte also im Ganzen 140,000 Mk. zu fordern. Der Rentner mußte ihr das Vorrecht vor seiner Hypothek geben. Der Bau wurde im Jahre 1900 ausgeführt, in der Zwangsversteigerung fiel das Grundstück an den Rentner zurück, wobei 53,000 Mk. Hypotheken verloren gingen. Der Bauunternehmer, der mit 2000 Mk. Kapital den Bau begonnen hatte, schuldete noch an die Berufsgenossenschaft 272 Mk. Versicherungsgelder. Die Berufsgenossenschaft verlangte die Zahlung von dem Rentner; dieser weigerte sich, weil er nicht der Bauherr gewesen sei. Das Reichsversicherungsamt erklärte aber,

daß in einem solchen Falle der Baustellenhändler auch der Bauherr sei und zwar mit Rücksicht auf die vollständige Abhängigkeit, in welcher sich der vorgeschobene Strohmann von dem Kapitalisten und Baustellenhändler befindet.

Die Begründung sagt weiter: Mit Rücksicht auf die öffentlich rechtliche Natur der Unfallversicherung sei der Begriff Bauherr nicht vom privatrechtlichen, sondern vom wirthschaftlichen Gesichtspunkte aus zu verstehen. Infolge dessen sei der Bauherr nicht immer der Eigenthümer des Geländes, besonders dann nicht, wenn er bei dem eigenthümlichen Bauverhältniß in den Großstädten von einem Andern so abhängig sei, daß ihm nur scheinbar die Herrschaft über den Bau verbleibe. Der Vertrag zwischen dem Kapitalisten und dem Geländeeigenthümer, der den Bau ausgeführt habe, gehöre zu den Spekulations-Geschäften, die in Berlin und anderen Großstädten üblich seien. Der Spekulant gehe dabei von der Thatsache aus, daß die Bebauung eines Grundstückes in den neuen Stadttheilen der Großstädte, in Verbindung mit der fortschreitenden Bebauung der Nachbargrundstücke in der Regel eine schnelle und erhebliche Werthsteigerung des Grundstückes über die Baukosten hinaus zur Folge hat. Der Grundeigenthümer, der Bauspekulation treibt, will an diesem Gewinne Theil haben, er will seinen Gewinn aber unbedingt, also selbst in dem Falle machen, wenn die Grundstückspreise sich ungünstig entwickeln sollten und will somit das Risiko nicht übernehmen, welches mit einem Baue für eigene Rechnung verbunden ist. Der Baustellenhändler verkauft deshalb die Baustelle, aber zu einem Preise, dessen Höhe er nach dem aus der Bebauung zu erwartenden Gewinne bestimmt, der den wirklichen Werth der nackten Baustelle also erheblich übersteigt. Die Berechnung dieses Gewinnes ist natürlich stets unsicher, oft willkürlich hoch. Vermögende Bauunternehmer verstehen sich nun aber zur Bewilligung eines solchen Preises im Allgemeinen nicht, und der Baustellenhändler hat somit aus dem Vermögen des Bauunternehmers keine Befriedigung seiner Forderung zu erwarten. Das Ziel des Händlers ist es deshalb, der Hypothek, die für ihn auf dem Grundstück eingetragen wird, die aber noch keine Sicherheit hat, weil ihr Betrag den Werth des Grundstücks übersteigt, diese Sicherheit durch die Bebauung des Grundstückes zu verschaffen. Zu diesem Zweck stellt er den Bauplan auf und gibt dem Bauunternehmer, der mit seinen geringen Mitteln sonst überhaupt nicht bauen könnte, ein Baugeldbarlehen oder verschafft es ihm von einer Hypothekenbank, indem er sich

verpflichtet, der Bank ein Vorrecht vor seiner Hypothek zu gewähren, weil die Bank die überlastete Baustelle andernfalls nicht beleihen würde.

Den Bauplan hat der Händler in der Regel schon vor dem Verkaufe fertiggestellt und die polizeiliche Bauerlaubniß eingeholt. Die Befolgung des Bauplanes aber schreibt er dem Bauunternehmer entweder in dem Hauptvertrage vor mit der Bedingung, daß ein Verstoß die sofortige Fälligkeit der Hypothek zur Folge habe; er hat dann, da der Bauunternehmer nicht Zahlung leisten kann, unmittelbar das Recht, ihn im Wege der Zwangsversteigerung aus dem Grundstück zu entsetzen. Oder er erreicht seinen Zweck mit Hilfe des Baugeldvertrages, denn auch diesem Vertrag wird der Bauplan zu Grunde gelegt; ein Verstoß gegen den Bauplan aber gibt dem Händler nach dem Vertrage das Recht, die Baugelder sofort zu sperren und die Zurückzahlung der schon gegebenen Baugelder zu fordern. Auch das gestundete Restkaufgeld für das Grundstück wird alsdann fällig, da der Bauunternehmer die Zinsen, die er aus den Baugeldern entnahm, nicht mehr zahlen kann. Der Händler kann also auch in diesem Falle das Grundstück mit Hilfe seiner Hypotheken sofort zur Zwangsversteigerung bringen und sein Zweck, die Bebauung des Grundstückes nach seinem Bauplan, ist auf diese Weise gesichert. Diese Stellung des Händlers ändert sich auch nicht wesentlich, wenn eine Hypothekenbank die Baugelder geben soll. Denn da die Bank das Vorrecht für ihre Hypothek vor der Hypothek des Händlers verlangen muß, so muß der Bauunternehmer die Zustimmung des Händlers haben. Der Händler ist also in der Lage, seine Bedingungen zu stellen.

Die Baugelder aber werden stets nur in der Höhe eines Theiles, in der Regel von zwei Dritteln der veranschlagten Baukosten gegeben, so daß die Lieferanten und Handwerker, die sich aus Unkenntniß der Verhältnisse oder aus Arbeitsmangel auf Lieferungen für den Bau einlassen, aus den Baugeldern nur eine Theilzahlung erhalten können, während sie den Rest stunden und sich mit einer Hypothek hinter der Baugeld- oder Kaufgeldhypothek begnügen müssen. Der Händler erreicht dadurch seine Absicht, das Risiko der Bebauung auf Andere zu übertragen. Denn ist die erwartete Werthsteigerung des Grundstückes nach der Bebauung nicht so groß, daß die Baukosten und der beabsichtigte Gewinn des Händlers gedeckt werden, so fallen die Hypotheken der Lieferanten und Handwerker ganz oder zum Theil aus. Der Händler erlangt also seinen Gewinn, aber auf Kosten der Lieferanten und Handwerker, die somit das Risiko der Bebauung tragen.

Die Herrschaft, welche der Baustellenhändler unter diesen Verhältnissen auf den Bau ausübt, ist so augenscheinlich, daß er oft als der eigentliche Unternehmer und der Andere nur als sein Gehilfe (im Volksmund „Strohmann") angesehen wird. Auch die Berufsgenossenschaft vertrat ursprünglich diese Ansicht. Das Reichsversicherungsamt ist aber nicht so weit gegangen. Denn der Bauunternehmer hat immerhin, so lange er den Bauplan einhält, durch die Verfügung über die Baugelder eine gewisse Selbstständigkeit, er setzt ferner seine Arbeit und sein kleines Vermögen ein und trägt somit ein gewisses Risiko, anderseits erwartet er auch einen Antheil am Gewinne durch einen günstigen Verkauf des Grundstückes nach Vollendung des Baues. Unternehmer ist er also, obwohl die Höhe der Bauschulden, die er eingeht, in keinem Verhältniß zu seinen Betriebsmitteln steht. Der Bauherr ist er aber auch nach Ansicht des Reichsversicherungsamtes nicht.

Bauherr ist vielmehr der Baustellenhändler. Denn er hat durch seine Rechtsstellung und durch die ungünstige Vermögenslage des Unternehmers die wirthschaftliche Macht über den Bau, so daß er über die Art seiner Ausführung verfügt, und er hat auch das überwiegende wirthschaftliche Interesse an dem Baue, da er den Haupttheil des Gewinnes in seiner Hypothek vorweg nimmt, während dem Bauunternehmer nur die unsichere Aussicht auf einen verhältnißmäßig geringen Antheil am Gewinne bleibt. Der Vertrag zwischen dem Baustellenhändler und dem Unternehmer ist außerdem, vom wirthschaftlichen Standpunkt aus betrachtet, nur eine Abart vom Bauvertrag, die sich aus eigenartigen großstädtischen Verhältnissen entwickelt hat. Denn der Verkauf der Baustelle an den Unternehmer, der scheinbar im Vordergrunde des Geschäftes steht, ist nicht der einzige, nicht einmal der Hauptzweck des Vertrags für den Baustellenhändler, da der Verkauf an einen Erwerber, von dem er keine Zahlung erwarten kann, für ihn an sich keinen Vortheil bietet. Die in oder neben dem Vertrag getroffenen Vereinbarungen, welche die Bebauung des Grundstückes zum Gegenstande haben, gehören somit zum Hauptinhalt des Vertrages, nach dem seine wirthschaftliche Natur zu beurtheilen ist, und diese Bestimmungen sind so geartet, daß der Unternehmer zur Herstellung des Baues nach dem Bauplane des Händlers gezwungen ist, während sein Entgelt in der Aussicht auf einen Antheil am Gewinn liegt. Der Uebergang des Eigenthums an der Baustelle auf den Bauunternehmer ist unter diesen Verhältnissen für die Beurtheilung der Stellung der Betheiligten ohne wesentliche Bedeutung, abgesehen davon, daß das Eigenthum durch die Ueberlastung mit der Hypothek des Händlers zunächst wirthschaftlich werthlos ist. Die Herrschaft, die das Eigenthum an der Baustelle sonst begründet, ist hier für den Bauunternehmer nur eine scheinbare, die seiner wirthschaftlichen Stellung nicht entspricht.*)

Auch das bayerische Landesversicherungsamt hat i. J. 1902 entschieden: weil an der Ausführung des Baues in erster Linie der Kapitalist wirthschaftlich interessirt sei, so sei in allen Fällen, in welchen ein Kapitalist sich mit einem insolventen Unternehmer zur Ausführung eines Baues in der Weise verbindet, daß der Kapitalist thatsächlich die Herrschaft über den Bau, sowie das Hauptinteresse an der Fertigstellung desselben hat, der Kapitalist als Bauherr anzusehen und daher für die der Versicherungsanstalt geschuldeten Regiebauprämien haftbar.

Die Wurzel des Uebels liegt darin, daß diese Häuser einzig und allein gebaut werden, nicht um das Wohnbedürfniß zu befriedigen, sondern um durch deren Verkauf einen spekulativen Gewinn zu machen. Die Einführung des Befähigungsnachweises für das Baugewerbe würde wohl Manches bessern, ein wirksames Mittel zur Sicherung der Forderungen der Bauhandwerker ist aber bisher noch nicht gefunden, denn die unsichere Lage der Bauhandwerker ist nur die nothwendige Folge der ungesunden Lage des großstädtischen Bau- und Wohnwesens überhaupt. Das Baugewerbe wird sofort

*) Amtliche Nachrichten des Reichsversicherungsamtes, 1901, S. 604 ff.

zum großen Theile wieder gefunden, sobald die Bauordnung und die städtischen Bebauungspläne die Miethkaserne zurückdrängen, den Bau von Kleinhäusern begünstigen und es so den breiten Massen des Mittelstandes ermöglichen, zu eigenem Hausbesitz zu kommen. Dann wird der gewerbsmäßige Hausbesitz durch den Bewohnerhausbesitz ersetzt. Daher ist in Bremen und Lübeck, wo heute noch für die Wohlhabenden das Einfamilienhaus, für die Minderbemittelten Häuser mit 2—3 Wohnungen vorherrschen, der Bauschwindel fast unbekannt. Dasselbe gilt aus gleichem Grunde auch für London.*)

*) Die Verluste, welche die Bauhandwerker, meist kleine Leute des Mittelstandes, durch die ungesunde Lage des städtischen Bauwesens regelmäßig erleiden, belaufen sich jährlich auf Millionen. Nach Freese, Jalousiefabrikant in Berlin, büßten in den Jahren 1891—1893 die Berliner Bauhandwerker bei 731 Grundstücken, die zur Zwangsversteigerung kamen, 75 Millionen Mark ein. Nach einer Berechnung der Berliner Tapetenhändler beliefen sich die Verluste dieser einzigen Branche innerhalb der letzten zehn Jahre auf eine Million Mark, so daß der Verlust aller bei den Bauten in Betracht kommenden Geschäftszweige in den letzten Jahren auf 100—150 Millionen angeschlagen wird. In anderen Städten steht es nicht besser. In Hamburg fielen 1890 und 91 bei 394 Subhastationen 3,959 000 Mark Hypothekenforderungen und mindestens eben so viel Bauhandwerkerforderungen aus. In einem Jahrzehnt (1881—1891) wurden in derselben Stadt bei 1859 subhastirten Neubauten 31½ Mill. Mark eingebüßt. In Halle wurden nach den Ausführungen, die der Abg. Bassermann im Reichstage machte, von 52 Handwerkern 195,000 Mk. Verluste angemeldet, die aber etwa nur ein Drittel dessen ausmachten, was die Handwerker in einem Jahre verloren. Die Leipziger Dachdecker schätzen ihre in fünf Jahren erlittenen Verluste auf 110,000 Mark, die Glaser auf 145,000 Mk., die Maler 142,764 Mk. In Würzburg sollen die Handwerker bei 50 Bauten, die unter den Hammer kamen, in Jahresfrist eine halbe Million eingebüßt haben.

Kommt das Haus zur Zwangsversteigerung, so bieten die Inhaber der ersten Hypotheken nur bis zur Höhe ihrer Forderungen und die dahinter stehenden Handwerkerforderungen fallen aus, da die Handwerker in der Regel die erforderliche Bietungskaution nicht aufbringen können, um zum Aufbieten zugelassen zu werden, oder da sie nicht immer wieder um Hunderttausende Häuser kaufen können, um einige tausend Mark zu retten. „Die bedenkliche Lage der Bauhandwerker," schreibt Freese (Das Pfandrecht der Bauhandwerker, Leipzig, Verlag von Fr. Perthes 1901, S. 18—19), „kann keine Frage sein. Der Bauhandwerker kann erst Bezahlung beanspruchen, wenn er seine Arbeiten ausgeführt hat. Ist dies aber geschehen, so gehören seine Lieferungen nicht mehr dem Bauherrn, sondern ausschließlich den Inhabern der eingetragenen Hypotheken, ohne Rücksicht darauf, für wen oder wofür sie eingetragen sind. Das im voraus verpfändete Haus gleicht für ihn einer Mausefalle. Alles was er liefert, gehört den Hypothekengläubigern. Sieht er ein, daß er betrogen werden soll und kommt mit seinen Gesellen, um seine Sachen wieder abzuholen, die Fenster wieder herauszunehmen, die Thürdrücker wieder zu entfernen, so kann er noch Bekanntschaft mit dem Strafrichter

Man hat schon behauptet, das System der Miethkaserne sei durch den Großbetrieb im Baugewerbe bedingt; aber mit Unrecht. Das Massenmiethhaus bestand im Inneren der Großstädte vielfach bereits, ehe das städtische Bauhandwerk sich zum Großbetrieb entfaltete, was besonders nach 1870 geschah. Damals erhielt das Baugewerbe zwei willkommene Unterlagen, welche ihm die Fortbildung zum Großbetriebe ermöglichten: die Vorliebe der Bauordnungen für die Miethkaserne und in den Hypothekenbanken eine Kreditorganisation, die ihm gerade auf den Leib geschnitten war. Die Begünstigung des Einfamilien- und Kleinhauses durch die Bauordnungen würde dem Großbetrieb im Baugewerbe nicht schaden. Allerdings ist ihm das Massenmiethhaus ein willkommeneres Objekt als das Kleinhaus, aber auch bei diesem kann er bestehen, wie das Beispiel Englands zeigt, wo das Einfamilienhaus herrscht und im städtischen Baugewerbe doch der Großbetrieb vorwiegt. Das kleinere Baugewerbe wird erst dann von der Umgestaltung der Bauordnungen im Sinne stärkerer Förderung des Kleinhauses Vortheil haben, wenn sich die Bevölkerung allmälig mit dem Wohnen im Kleinhause befreundet und wenn eine Creditorganisation dazu kommt, die mehr auf die Verhältnisse des kleinen Bauhandwerks zugeschnitten ist. Zu diesem Zwecke sollten die Hypothekenbanken zunächst veranlaßt werden, ihre Gelder in erster Linie dem Bau von Mittel- und Kleinwohnungen zu widmen, deren Beleihung ja eine gute Kapitalanlage ist.

machen: wegen Diebstahls. Kommt es zur Subhastation, so gilt die Priorität, nicht sein Recht. Verzweifelte Szenen spielen sich dann oft im Subhastationszimmer ab, wenn in der Versteigerung das Gebäude, an dem so viel Schweiß klebt, in den Besitz eines der Hypothekengläubiger übergeht. Die Göttin der Gerechtigkeit, deren Augen verbunden sind, führt für die Bauhandwerker nur das Schwert, nicht die Waage."

Einfluß der Höhenlage der Wohnungen auf Gesundheit und Sterblichkeit.

Auch vom Standpunkt der Gesundheit zeigt das Familienhaus und das Kleinhaus die besten Verhältnisse. Die Statistik der Sterbefälle zeigt, daß die extremsten Wohnlagen, im Keller und unter dem Dach, die höchste Sterblichkeit haben. Körösi in Pest hat für die Jahre 1872 bis 1882, mit Außerachtlassung der Kinder bis zu 5 Jahren, das Durchschnittsalter der Verstorbenen wie folgt festgestellt:

in den Kellerwohnungen	39	Jahre	11	Monate
im Erdgeschoß	42	„	3	„
im 1. und 2. Stock	44	„	2	„
im 3. und 4. Stock	42	„	2	„

Der Unterschied in der Lebensdauer wie sie die einzelnen Wohnlagen aufweisen, wär noch stärker gewesen, wenn Körösi auch die Kinder einbezogen hätte. In Berlin starben von 1000 Bewohnern

	1875/76	1880/81	1885/86	1890/91
in den Kellerwohnungen	35.6	23 6	21.1	21.3
im Erdgeschoß	20.4	21.8	20.4	20.7
im 1. Stock	28.6	20.6	18.4	23.1
im 2. Stock	29.2	22.3	18.8	21.4
im 3. Stock	32.9	22.0	19.0	20.3
im 4. Stock	36.5	25.8	21.4	22.8

Die Sterblichkeit ist im ersten Geschoß am geringsten, steigt nach unten — in den Erd- und Kellergeschossen, nach oben in den höheren und Dachwohnungen und ist in diesen noch höher als in den Kellerwohnungen. Schwalbe in Berlin erkannte schon 1875 „daß die Sterblichkeit in den Kellerwohnungen stärker ist als in allen anderen Wohnungen, daß die Epidemieen in den Kellern stärker auftreten als anderwärts, daß die Kellerwohnungen den intensivsten Nähr-

boden bilden für die große Gruppe der Durchfalls- und Infektionskrankheiten",*) Schwalbe brachte aber die hohe Sterblichkeitsziffer der oberen Stockwerke in Zusammenhang nicht mit der Höhe der Wohnungen, sondern mit der schlechteren wirthschaftlichen Lager ihrer Bewohner. Die Einführung der Wasserleitung und Kanalisation (Bodenreinigung) in München 2c. setzte die Sterblichkeit herab und zwar hatten die Keller- und Dachwohnungen den Hauptgewinn davon. Trotzdem „stehen sie noch immer als die ungesundesten an der Spitze und ein Einblick in die vom Berliner statistischen Amt herausgegebenen Veröffentlichungen der Sterbefälle nach Wohnungslage lehrt uns, daß diese beiden Wohnungsklassen auch jetzt noch, wenn auch in geringerem Grade als früher, einen Begünstigungsort für Entwicklungs- und Infektionskrankheiten, die höchstgelegenen Wohnungen ganz besonders einen solchen für die Erkrankungen des Verdauungsapparates, für die Durchfall- und Brechdurchfallerkrankungen bilden. Eine dadurch bedingte enorme Kindersterblichkeit, namentlich in den heißen Sommermonaten, ist es auch, welche die Sterblichkeit im Allgemeinen für diese Wohnungen so hoch erscheinen läßt. Und wenn Körösi ein günstigeres Resultat für die Lebensdauer in den höchstgelegenen Wohnungen fand, so ist dieses eben dadurch zu erklären, daß er die 0 bis 5jährigen Kinder von seinen Berechnungen ausschloß."**)

Die gesundheitlichen Nachtheile der Kellerwohnungen liegen zunächst in dem Mangel an guter Luft. Die Lufterneuerung erfolgt in jeder Wohnung vielfach durch die Poren des ausgetrockneten Mauerwerkes und des trockenen Holzes. Die äußere Luft ist kälter und daher schwerer wie die innere, dringt also durch diese zahllosen kleinen Kanälchen in die Wohnung ein, erwärmt sich hier, wird dadurch leichter und steigt im Hause in die Höhe. Ist die Wohnung aber feucht, und Kellerwohnungen sind das immer, so sind die natürlichen Lüftungskanäle der Wohnung durch die Feuchtigkeit verschlossen, die natürliche Ventilation stockt, eine direkte Luftzufuhr von außen wird gerade in diesen Räumen, im Winter zur Ersparniß an Feuerungsmaterial, im

*) Schwalbe, Vortrag „über den Einfluß der verschiedenen Wohnungen auf die Gesundheit ihrer Bewohner, so weit er sich statistisch nachweisen läßt", gehalten auf der 2. Generalversammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege. Vierteljahrsschrift dieses Vereins 1875, S. 70 ff.

**) Dr. Dölger, „Was ist bisher über den Einfluß der Höhenlage (Stockwerklage) der Wohnungen in den Großstädten statistisch festgestellt? Wie läßt sich dieser Einfluß erklären?" In der Deutschen Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, 1901, S. 446.

Sommer des Staubes wegen, nur sehr mangelhaft vorgenommen. Oeffnet man aber, so bringt der Straßenstaub leicht gefährliche Ansteckungskeime. In den geschlossenen Räumen verdirbt die Luft durch jeden Atemzug der Bewohner, der Gehalt an Kohlensäure und Wasser wächst, der Sauerstoff nimmt ab, die Feuchtigkeit zu. Ohnedies schon haben diese Wohnungen meist kalte Wände und Fußböden. Alle diese Umstände vereinigt, disponiren die Bewohner zu Erkältungskrankheiten. Weil diese allgemeinen Mißstände dauernd und ständig wirken, so leidet auch die Blutbildung schwere Noth, es kommen Blutarmuth, Bleichsucht, Skrophulose, die Widerstandsfähigkeit gegen Ansteckung wird vermindert, die Krankheiten nehmen leicht einen bösartigen Verlauf; daher die hohe Sterblichkeit der Kellerwohnungen.

Haben die Kellerwohnungen zu wenig Wärme, Licht und Luft, so haben die höchst gelegenen Wohnungen davon zu viel. Im Winter sind die Dachwohnungen schwer heizbar, daher zu kalt, und weil das Wasser leicht vom Dache her eindringt, oft feucht. Im Sommer sind sie schwül, vom Dache her überhitzt, die Nahrungsmittel werden dadurch leicht verdorben und aus diesen allgemeinen Umständen folgt besonders die hohe Kindersterblichkeit. Das regelmäßige Besteigen der zahlreichen, oft steilen Treppen schädigt die Gesundheit schwächlicher, besonders junger Leute, die höher gelegenen Geschosse zeigen daher mehr Früh- und Todtgeburten wie die nieder gelegenen. Jede Verderbniß der unteren Luftschichten wirkt nach oben, die warme Luft der unteren Geschosse steigt durch die Gänge und Treppen, besonders aber durch die Zwischenböden in die oberen Räume bis zum Dach. Diese Zwischenböden sind im Erdgeschoß und in den höchsten Stockwerken am meisten verunreinigt wegen der dichteren Belegung dieser Räume gegenüber den mittleren Wohnlagen. Dadurch sind diese Zwischenböden nicht selten ein guter Nährboden für Fäulnißpilze der schlimmsten Art. „Das erscheint", sagt Buchner, „auch als ein Hauptgrund, warum wir von gesundheitlicher Seite gegen die großen Häuser sein müssen, weil dort die verbrauchte, durch die Athmung der Bewohner, durch Dünste von der Küche oder vom Closet verdorbene Luft von den unteren in die oberen Stockwerke hinaufgeht, und auch die Luft im Corridor und im Stiegenhause, welche die oberen Stockwerke mit versorgt, unmöglich rein bleiben kann, da sie zuviel Staub aufnehmen muß."

Die gesundheitlichen Nachtheile der Keller- und Dachwohnungen werden auch dadurch verschärft, daß sie durchweg zu stark belegt sind. Keller- und Dachwohnungen sollten daher ganz verboten und die Zahl der Stockwerke sollte auf höchstens vier beschränkt werden.

Vergleichende Berechnung der Kosten für Groß- und Kleinhäuser.

Bei Kleinhäusern sind die Herstellungskosten immer höher, als wenn man eine größere Anzahl von Wohnungen in einem einzigen Haus in mehreren Stockwerken neben und übereinander legt, weil sich hier der Bodenpreis auf eine größere Zahl von Wohnungen vertheilt und auch die Kosten des qm überbauten und des cm umbauten Raumes sich mehr ausgleichen. Bei den hohen Bodenpreisen im Inneren einer größeren Stadt sind Einfamilienhäuser daher ganz unmöglich.

Nehmen wir eine Familie zu 5 Personen an, ferner für jedes Familienglied in den Wohn- und Schlafräumen zusammen 10 cm Luftraum, mit Einrechnung von Gang, Abort und Küche aber das Doppelte, so erfordert die Unterbringung einer Familie mindestens 100 cm, was bei 3 m Geschoßhöhe eine Bodenfläche von 33 qm gibt. Diese vertheilen sich auf 3 Räume (Schlaf-, Wohn- bezw. Kochzimmer oder Küche) und erfordern mit den Mauern und Treppen rund 50 qm, Wird die Wohnung auf zwei Stockwerke vertheilt, so kann man bei 10 m Haustiefe mit 30 qm Hausfläche auskommen. Vertheilen wir 20 Familien = 100 Personen auf eine fünfgeschossige Miethkaserne, so kommen auf jedes Stockwerk 4 Familien, das Haus muß also eine Grundfläche von 200 qm haben. Bei 3 m Geschoßhöhe und Unterkellerung, kann man im Allgemeinen als Preis des qm bebauten Raumes 90 M. für das 1., 110 M. für das 2., 150 M. für das 3., 180 M. für das 4., 210 M. für das 5. Geschoß annehmen, was für die überbaute Fläche einer fünfgeschossigen Miethkaserne einen Durchschnittspreis von 148 M. ergibt. Bei zweigeschossigen Kleinhäusern kostet der qm im ersten Stock bei sehr einfacher Ausstattung 40, im zweiten 80, im Durchschnitt 60 M.*)

Die Großstädte haben meist höhere Durchschnitts-Preise. In München kostete i. J. 1902 ein Neubau für Wohn- und Bureauzwecke in bürgerlicher Ausstattung:

I. nach der überbauten Fläche:

1 qm	überbaute	Fläche	eines	4stöckigen	Hauses	. .	300.— Mk
1 qm	„	„	„	3stöckigen	„	. .	250.— „
1 qm	„	„	„	2stöckigen	„	. .	200.— „
1 qm	„	„	„	1stöckigen	„	. .	150.— „

*) Jolly, Technisches Auskunftsbuch, 1901, Seite 1008. Kalender für den süddeutschen Baumeister, 1899, Seite 81.

II. nach dem umbauten Raum mit vollständiger Unterkellerung:

1 cm des umbauten Raumes

(die Höhe ist gemessen von Oberkante Kellerpflaster bis zu den Kehlbalken oder bis zur Mittelpfette)

beim 4stöckigen Haus . . . . . 13,10 Mk.

1 cm des umbauten Raumes

(die Höhe ist gemessen von Oberkante Terrain bis Oberkante Hauptgesims.)

beim 4stöckigen Haus	. . . . .	17,– Mk.
„ 3stöckigen „	. . . . .	17,50 „
„ 2stöckigen „	. . . . .	18,50 „
„ 1stöckigen „	. . . . .	22,— „

Nehmen wir die geringeren Preise des allgemeinen Durchschnittes, so kostet die Unterbringung von 20 Familien in einer 5geschoßigen Miethkaserne 200 × 148 = 29,600 oder rund 30,000, die Einzelwohnung also 1500 Mk. Das Einfamilienhaus bedarf bei 2 Stockwerken blos 30 qm Grundfläche, die Baukosten sind 60 Mk. für den qm, das Haus kostet also zu bauen 1800 Mk. Dazu kommen nun die beiderseitigen Bodenpreise. Beim Großhaus bedürfen wir zunächst 200 qm für das Haus; weil seine Mauern 15 m hoch sind, muß der Raum hinter dem Hause auf die gleiche Länge als Hof frei liegen bleiben. Die Grundfläche von 200 qm gibt bei 10 m Haustiefe eine Frontlänge von 20 m, der Hof erfordert daher wenigstens 300 und die Gesammtfläche wird 500 qm. Rechnen wir diesen zu 100 Mk., so kostet das Gelände 50,000, das Haus im Ganzen 80,000, die Wohnung 4000 Mk. Das Einfamilienhaus braucht mit Einrechnung eines kleinen Hofes von 15 qm 55 qm Boden, diese kosten zusammen 5500 Mk., die ganze Wohnung daher 7300 Mk. — ein Unterschied im Wohnungspreis von 3300 Mk.*) Je höher der Bodenpreis, desto größer wird dieser Unterschied zwischen den Kosten einer Familienwohnung im großen und im Einfamilienhaus. Selbst bei dem Bodenpreis von 1 Mk. für den qm ist der Preis der Wohnung hier 1855, dort 1525 Mk.

Nicht günstiger stellt sich die Rechnung für das Einfamilienhaus, wenn man nach cm des umbauten Raumes rechnet. Bei Annahme der Münchener Preise, bei der weiteren Annahme, daß für die Miethkaserne auf die Familie 70 cm, im zweigeschossigen Einfamilienhause 60 cm genügen, brauchen wir für das erstere Haus 1400 cm zum Durchschnitte von etwa 17, für das andere 60 cm zum Durchschnitte von etwa 20 M. Das gibt im ersteren Falle einen Baupreis von 23,800, bezw. einen Wohnungspreis von 1190, im anderen Falle einen solchen von 1200 M. Der Bodenpreis ist (der qm wieder zu 100 M.) für die Miethkaserne 50,000, für das Einfamilienhaus 5500 M.; beide Kosten mit denen des Baues zusammengestellt, ergeben als Preis der Wohnung in der Miethkaserne 3690, im Einfamilienhaus 6700 M.

Nehmen wir den Mittelweg und bauen statt des Einfamilienhauses ein zweigeschossiges Kleinhaus mit 4 Familien, so brauchen wir für jede Familie wieder 50 qm

*) Bei den 228 Baugenossenschaften, die in Deutschland bis Ende 1899 Häuser gebaut hatten, war der Durchschnittspreis einer Wohnung 3550 Mk., der einer Wohnung zum Eigenthumserwerb, also eines Familienhauses, 2927 Mk., alles mit Grund und Boden. (I. B. S. 281.)

in der Amalienstraße	0.46	Meter,
in der Schellingstraße	0.56	„
in der Karlsstraße	0.70	„
in der Augustenstraße	0.49	„
in der Dachauerstraße	0.45	„
in der Schillerstraße	0.51	„
in der Weißenburgerstraße	0.31	„

Die Extreme sind hier Lothringerstraße mit 0.80 und Zenettistraße mit 0.25 Meter. In allen diesen Straßen stehen die Häuser dicht beisammen, jedoch mit Höfen versehen. Anders ist es in den Villenvierteln der Stadt. Auf den Wohner kommen hier z. B. in der Haydnstraße 2.35, in der Lessingstraße 2.37 laufende Meter.

Das Stuttgart von 1895 mit 158321 Bewohnern verfügte über 159255 laufende Meter Baufront, so daß auf den Kopf 1,006 m kamen. Der Stadterweiterungsplan von jenem Jahre hatte für die neuen Stadttheile eine Bevölkerung von 126043 Seelen angenommen und für diese 299,520 laufende Meter Baufront vorgesehen, auf den Kopf also 2,38 m. Die Einwohnerschaft von 1895 lebte auf 405 ha zusammen, was auf den Kopf 25,6 qm ergab. Das erweiterte Stuttgart mit seinen 126,043 Seelen sollte 1000 ha umfassen, auf den Kopf sollten also etwa 3 mal so viel wie in dem Stuttgart von 1895, nemlich 79,3 qm kommen.*) In den eigentlichen Villenvierteln darf man auf das Haus höchstens 10 Personen annehmen.

Die offene Bauweise eignet sich nicht zu Kleinwohnungen, weil diese, wenn nur nach einer Seite, etwa nach dem Bauwich hingelegt, sich nicht durchlüften lassen. Ferner sind die Wohnungen, abgesehen von dem starken Geländeverbrauch, schon dadurch theuer, weil sie nach vier Seiten frei stehen, also Façaden haben, während die geschlossene Bauweise die beiden Seitenfaçaden durch Brandgiebel ersetzt. Die offene Bauweise vertheuert daher auch die Unterhaltungs- und Wohnkosten und wegen der starken Abkühlung auf den vier Seiten, auch die Heitzung. Der Gemeinde aber erwachsen durch diese Bauweise weit höhere Ausgaben für Straßenanlagen, Beleuchtung, Reinigung, Schneeabfuhr, polizeiliche Ueberwachung u. s. w. Soweit diese Kosten auf das Bauland abgewälzt werden, vertheuern sie wieder das Wohnen. Die breiten, langen Straßen erzeugen sehr viel Staub, der nicht nur die Front der Häuser belästigt, sondern vom Wind durch den Bauwich auch in die Höfe und Hintergärten getragen wird. Die Vorgärten

*) Die Stuttgarter Stadterweiterung, 1901, S. 61.

nehmen viel Gelände weg, ohne daß es den Bewohnern Vortheil bringt; denn der Vorgarten geht auf Kosten von Hof und Hausgarten. Diese haben dann zuviel Schatten und bleiben feucht, daher der offenen Bauweise Begünstigung der Erkältung und des Rheumatismus nachgeredet wird.

Die geschlossene Bauweise läßt weniger Licht und Luft an und in die Häuser und gestattet überhaupt nur eine geringe Haustiefe. Die höchste Tiefe beträgt zwei Zimmer, weil sonst nicht mehr jedes Fenster der Zimmer, Küchen, Arbeitsräume und Aborte unmittelbar ins Freie führen kann, eine Vorschrift, an welcher unbedingt festgehalten werden muß. Trotzdem sind bei der geschlossenen Bauweise die Treppen und Vorplätze meist noch ungenügend beleuchtet und gelüftet. Größere Wohnungen lassen sich hier nur schaffen durch Errichtung längerer Nebengebäude, die aber dann meist an engen Höfen liegen. Besonders verrufen ist in dieser Hinsicht Berlin, wo an das Vorderhaus ein langer bandartiger Hinterbau angeschlossen ist und in der Ecke zwischen beiden das sogenannte Berliner Zimmer sich befindet, ein großer, aber schlecht beleuchteter Raum, der meist als Eßzimmer benutzt wird. An die Berliner Stube reihen sich die Schlafzimmer, enge Kammern, die sich in den Hof lüften und in dem bandartigen Hinterbau längs eines schmalen Ganges liegen, dessen Abschluß durch die Küche gebildet wird. Ein weiterer Greuel der Berliner Bauweise ist der sog. Hängeboden, ein niedriger, enger und schlecht gelüfteter Schlafraum für die Dienstboten, dessen Anwendung bei Neubauten nunmehr verboten ist. Die Lüftung in den schlitzartigen, eng umbauten Höfen ist sehr mangelhaft. Der Wind, ein Gesundheitsfaktor ersten Ranges, wird durch die hohen Dächer abgehalten, die Luft stagnirt, ihre Erneuerung findet nur durch Diffusion statt und diese wirkt sehr langsam.

Wo sich eine Stadt auf ebenem Boden ausdehnen kann, begegnet die offene oder wenigstens weiträumige Bauweise geringeren Schwierigkeiten. Anders aber im Hügelland, wie z. B. in Stuttgart. Hier sind die Hauptzüge durch die Thallinie gegeben, die Anlage einer Ringstraße ist ausgeschlossen, die Stadterweiterung muß die Abhänge hinauf steigen. Das erschwert und vertheuert die Anlage der Straßen wegen der starken Erdbewegung (Einschnitte und Auffüllungen) und der Stützmauern. Man sucht daher die Straßen möglichst wenig in den Berg einzuschneiden und lieber zwei schmale Straßen übereinander, als eine breite anzulegen. Auch der Hausbau erfordert

an den Abhängen große Kosten für die Herrichtung der Bauplätze. Bei jedem Haus muß die Thalseite mit Bauverbot belegt werden, d. h. die Höfe und Gärten haben Aussicht auf die untere Stadt — Panorama-Straßen. Man baut nur Vorderhäuser und keine oder kleine Rückgebäude, daher eignen sich die Abhänge nicht zum Gewerbebetrieb, besonders wenn dieser größere Hofflächen erfordert. Die Kostspieligkeit der Straßen und Gebäude im Hügelland wird noch erhöht, wenn die alteingesessenen Bürgerfamilien, wie in Stuttgart, das Bestreben haben, an den obst- und weinreichen Abhängen wenn möglich ein kleines Besitzthum, ein „Gütle", zu erwerben, mit Aussicht auf die Stadt. So wird der Landerwerb zum Hausbau noch mehr beschränkt und vertheuert.

Die offene Bauweise entspricht allerdings der gesundheitlichen Forderung nach möglichster Zufuhr von Licht und Luft. Sie findet aber sehr bald ihre Grenze an der wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit der Wohner. In ihrer vollen Ausgestaltung eignet sich diese Bauweise daher nur für vornehme Quartiere mit Villen oder dem mittelgroßen Hause, das höchstens $2^1/_2$ Stockwerke besitzt, mit Hof und Garten versehen und auf den Seiten durch einen 10 bis 14 m breiten Bauwich isolirt ist, das sogenannte Landhaus. Wo diese Bauweise aber allgemein oder auch nur für größere Bezirke vorgeschrieben wird, vertheuert sie das Wohnen so sehr, daß die große Masse der Bevölkerung nicht nur vom eigenen Hausbesitz ausgeschlossen, sondern unter Umständen sogar aus der Stadt verdrängt wird. Da die offene Bauweise, wenn über größere Gebiete durchgeführt, auch höhere Gemeindesteuern mit sich bringt, so kann der Stadt und ihrer Industrie der Wettbewerb mit anderen Städten und besonders mit der ländlichen Industrie sehr erschwert werden. Selbst in den gewöhnlichen Stadtvierteln kann eine überstrenge Bauordnung den Wohnungsbau hemmen.*)

*) Ueberhaupt sind für den Anfang mildere und Uebergangsbestimmungen nicht zu entbehren. Gegen strenge Bestimmungen erheben die Baumeister gerne den Einwand, daß sie das Bauen erschweren oder unmöglich machen, ohne daß man stets die Berechtigung dieses Vorwandes prüfen kann. Der Stadtmagistrat Frankfurt a. M. beschloß daher am 26. Mai 1899, die erschwerenden Bestimmungen der Bauordnung für Doppel- und Hinterwohnungen im Wohn- und gemischten Viertel der inneren und äußeren Zone bis 1. Juli 1903 außer Kraft zu setzen, damit der Wohnungsbau wieder belebt werde. Die Bestimmungen wurden aufgehoben, wenn es sich um den Neubau von Kleinwohnungen von nicht mehr als drei Räumen, einschließlich Küche handelt, und wenn in dem betreffenden Geschoß nicht mehr als zwei Wohnungen entstehen.

Für die allermeisten Stadttheile muß die Bauordnung daher einen Ausgleich suchen zwischen den Ansprüchen der Gesundheit und der Wirthschaftlichkeit. Diese Vermittelung kann sehr verschieden abgestuft sein, und von der ganz offenen Bauweise, dem Pavillon-System, durch eine Reihe von Zwischenbildungen zum bloßen weiträumigen Bau und von diesem zur geschlossenen Bauweise gehen. Der Bauwich kann für die meisten Quartiere wegfallen, denn er hat ebenso große Schatten- als Lichtseiten und wird besser durch größere freie Hinterflächen ersetzt. Selbst eine scheinbar ganz geschlossene Bauweise kann sehr weiträumig sein, ohne daß die Wohnungen über Gebühr vertheuert werden, indem sie den Raum längs der Straße ausnutzt, aber das Hintergelände offen läßt. Doch darf dieses nicht in schmale Riemen geschnitten werden, sondern es muß eine zusammenhängende Fläche bleiben, welche vor Staub geschützt ist, aber doch Luft und Sonne reichlich zuläßt und dabei noch genügend schattige Stellen hat. Läßt man die kleineren Vorgärten weg, so kann das freie Hintergelände um diesen Raum vergrößert werden, was meist besser ist. Um diese Hintergelände dauernd frei zu halten und den Bewohnern des betreffenden Baublockes für immer ein großes mit Grün bestandenes Luftbecken zu sichern, kommt neuerdings der Begriff der rückwärtigen Bau-Fluchtlinie auf. Dann stehen die Häuser geschlossen längs der Straße, größere Rückgebäude für Wohnzwecke sind verboten, die innere Fläche des Blockes ist mit Höfen und Gärten besetzt, und dieser Innenraum darf servitutmäßig nicht bebaut werden. Je enger übrigens die Bauweise, desto geräumiger muß die Wohnung sein, daher eine weiträumige Wohnung immer besser ist wie eine weiträumige Bauweise, wenn diese nöthigen würde, an dem Wohnraum zu sparen. Bei ganz geschlossener Wohnweise sollte man daher mindestens 20 cm auf den Kopf rechnen. Nirgends aber darf die Schablone herrschen.

In Bremen reihen sich die einzelnen Häuser längs der Straße geschlossen aneinander, meist als Einfamilienhäuser. Sie liegen rings um einen großen Baublock, der in seinem Inneren einen großen Garten birgt, von welchem jedes Haus ein Stück besitzt. Die Rückfronten der Häuser stehen weit auseinander, der Garten ist daher sehr groß. Die beiden Häuserreihen haben hinlänglich Licht und Luft, ihre Insassen, besonders die Kinder, Raum zur freien Bewegung, der Garten schützt gegen Staub und Wind, ist mit Bewässerung, Springbrunnen usw. versehen, und das Ganze gleicht einem Park.

Die Bauordnung der Zukunft.

Die großen Richtpunkte für Bauordnung und Bebauungspläne der Zukunft sind: daß sie die Sorge für die technische Sicherheit der Wohnungen beibehalten, die Rücksichten der Gesundheit und Sittlichkeit mehr als bisher in's Auge fassen, die sozialpolitische Bedeutung der städtischen Ansiedelung aber in den Vordergrund stellen. Nicht die Interessen der Grundbesitzer und Kapitalisten müssen maßgebend sein, sondern die Rücksichten auf das Wohl der Gesammtheit, besonders auf die breite Masse der Minderbemittelten. Die Bauordnung muß daher mehr als bisher eine Frage der städtischen Besiedelung und der sozialen Wohlfahrtspolitik sein, daher Abkehr von der bisherigen Begünstigung des Massenmiethhauses, der Gelände-, Bau- und Häuserspekulation mit ihrer gewerbsmäßigen Preistreiberei, sondern Förderung des Einfamilienhauses, des Klein- und Mittelhauses, damit die große Masse des Volkes, soweit die wirthschaftlichen Verhältnisse es gestatten, wieder in den Besitz eines eigenen Hauses kommen, sich der spekulativen Ausbeutung entziehen kann, wobei auch die Miethpreise wieder in Einklang zur wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit der Miether treten. Die Umbildung von Acker- und Gartenland in städtische Baugelände, als Folge der städtischen Siedelung, bedingt eine starke Erhöhung der Grundrente und ist schon dadurch ein sozialpolitischer Vorgang von großer Bedeutung, an dem Gesetzgebung und Verwaltung, nicht wie bisher, gleichgiltig vorübergehen dürfen.

Zonen- und Staffelbau-Ordnung.

Schon seit einigen Jahren bestrebt man sich, die verschiedenen Stadttheile (verschieden) auszugestalten, wie die natürliche Bodengestalt und Lage,

die bisherige Entwicklung und das Wachsthum der Stadt, die Zweckbestimmung der einzelnen Stadttheile usw. es erfordern — Zonenbauordnung. Diese Zonen liegen aber nicht gürtel- und ringförmig um die Altstadt herum, sondern erscheinen auf dem Stadtplan mehr oder weniger regellos. Im Allgemeinen stuft sich allerdings die Bauordnung von der Innenstadt nach den Vorstädten und dem Stadterweiterungsgebiete ab, und zwar hinsichtlich der Größe und Höhe der Gebäude, der Breite und sonstigen Ausstattung der Straßen, der Zwischenräume zwischen den Häusern, der Höfe und Gärten, besonders aber auch hinsichtlich des Zweckes der Gebäude (Miethkasernen, Landhäuser, Einfamilien- und Kleinhäuser, gewerbliche und landwirthschaftliche Anlagen 2c.). Für die Häuser in der Altstadt wird gestattet, daß ihre Höhe die Straßenbreite überschreiten darf, in den neueren Stadttheilen ist die Häuserhöhe durch die Straßenbreite begrenzt. Der Einfallswinkel des Lichtes ist dadurch am Boden immer noch 45°. Die mammuthartigen Wolkenkratzer in nordamerikanischen Städten sind durchaus unzulässig, sie verkümmern den Straßen und unteren Stockwerken Licht, Luft und Sonne, abgesehen von ihren sonstigen bedenklichen Seiten. Wo größere Wohnhäuser wegen der hohen Geländepreise nicht zu vermeiden sind, muß ihren Schäden auf sonstige Weise entgegengewirkt werden, so durch die Bestimmung, daß jede Wohnung mit eigenem Abort, eigener Küche versehen und für sich zugänglich sein muß, wie die block-buildings in London und die Häuser des Spar- und Bauvereins zu Berlin.*) Besonders aber muß die Bauordnung den baupolizeilichen Begriff der Kleinwohnung so weit möglich feststellen und zwar vom Standpunkte der socialen und wirthschaftlichen Lage der Mittel- und Kleinstände aus und muß den Bau von Wohnungen und Häusern für diese Stände erleichtern, d. h. der Kleinwohnungsbau muß prämiirt werden.

Bei aller Wahrung der Ansprüche von Festigkeit, Gesundheit u. s. w. gibt es doch zahlreiche Vorschriften über die Stärke der Mauern, die Anlage der Treppenhäuser, Breite und Steigung der Treppen, in Bezug auf die Rauchfänge, massiven oder Fachwerks-Bau, Stockwerkshöhe, Durchfahrten und Gänge, Hofraum, Speicher, Keller, dann über die wiederholte Bauabnahme, über Ableitung von Regen- und Gebrauchswasser, Aborte u. s. w., welche für das große Massenmiethhaus unentbehrlich sind, für das Einfamilienhaus und Kleinhaus

*) Schriften des Vereins für Armenpflege und Wohlthätigkeit, 1890, Heft 11 und Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrts-E., 1898 Nr. 14.

aber mehr oder weniger ihre Bedeutung verlieren. Hier kann man z. B. die Forderung massiver Scheidemauern fallen und nur für die Treppenhäuser der Feuersicherheit wegen bestehen lassen. Die Häuser sind ja nicht hoch und die Städte haben meist eine gut organisirte, vielfach Pflicht-Feuerwehr, der Bau aber kann durch solche Rücksichten bedeutend verbilligt werden. Manche, selbst Mittelstädte, verlangen bei jedem Hause eine gewisse Anzahl von Stockwerken, um sich ein scheinbar großstädtisches Aussehen zu geben. Andere schreiben eine gewisse Frontlänge vor, unter welcher Häuser nicht gebaut werden dürfen und machen damit die Kleinhäuser unmöglich.*)

Schilling in Köln gab im November 1901 folgende Leitsätze für die Abstufung der Bauordnungsvorschriften zur Erleichterung des Baues von kleinen Häusern:

1. Standfestigkeit, Feuersicherheit, Gesundheit erfordern im kleinen Hause die gleiche Beachtung wie im großen. Baupolizeiliche Erleichterungen für kleine Häuser sind daher nur soweit am Platze, als dabei diese Rücksichten vollauf gewahrt bleiben.
2. Die meisten Bauordnungen enthalten vielfache Bestimmungen, welche für kleine Häuser zu weit gehen oder theilweise ganz entbehrlich sind. Dadurch werden beträchtliche Vergeudungen am Volksvermögen verursacht und das Bauen kleiner Häuser infolge unnöthiger Vertheuerung erschwert.
3. Gegenüber großen und hohen Häusern, insbesondere Massenmiethhäusern, sind die Bauordnungsvorschriften vielerorts ungenügend und lückenhaft. Das öffentliche Interesse hinsichtlich der Volksgesundheit, Standfestigkeit und Feuersicherheit erheischt entsprechende Ergänzungen und Verschärfungen, mangels deren die weitere Folgeerscheinung zu beklagen ist, daß das große Haus gegenüber dem kleinen baupolizeilich in unangebrachter Weise bevorzugt und gefördert erscheint.
4. Der die meisten Bauordnungen beherrschende Schematismus wirkt volkswirthschaftlich wie sozial schädlich. Die Bauordnungsvorschriften sollten hinsichtlich Größe und Benutzungsart der Gebäude abgestuft sein, derart, daß jeder Gebäudegattung nur diejenigen baupolizeilichen Beschränkungen auferlegt werden, welche für die bestimmte Gebäudeart erforderlich sind.

   Hiernach empfiehlt sich zu unterscheiden:

   a) bei allen Gebäuden nach Geschoßzahl, Flächen- und Höhenausdehnung;

   b) bei Wohngebäuden im besonderen hinsichtlich der Benutzungsart:

*) Die Verschiedenheit der bautechnischen und feuerpolizeilichen Anforderungen zeigt eine Berechnung, nach welcher ein Zweifamilienhaus, wie es die Arbeiterwohnungsgenossenschaft Köln-Süd baut, etwa 7065 Mk. Baukosten verursacht; nach den Anforderungen der Baupolizeiverordnung in Düsseldorf würde dasselbe Haus 7330 Mk., nach der Bauordnung des Regierungsbezirks Koblenz 7625 Mk. kosten.

α) Familienhäuser, d. h. solche Häuser, die für höchstens zwei Familien bestimmt sind, und welche von einer größeren Zahl von Familien nicht bewohnt werden dürfen, wenn sie nicht den Anforderungen entsprechen, welche zu stellen sind an:

β) Miethhäuser, d. h. solche Häuser, welche von mehr als zwei Familien bewohnt werden. Besonderer Verschärfungen bedürfen Bestimmungen über

γ) Massenmiethhäuser, d. h. Miethhäuser, welche von mehr als 10 Familien bewohnt werden.

5. Der Abstufung im Sinne des Leitsatzes 4 bedürfen besonders die Bestimmungen über die Bebaubarkeit der Grundstücke (Hofgröße), Gebäudeabstand und Gebäudehöhe, Stockwerkzahl, Mauerstärken, Zahl, Abmessungen und Bauart der Treppen, Zugänglichkeit (feuersichere Eingänge und Durchfahrten), Aborte und Entwässeruugsanlagen, Verwendung von Holz- und Eisenfachwerk sowie von neuartigen Conſtruktionen und Baustoffen.

6. Wegen der Verschiedenartigkeit der klimatischen und wirthschaftlichen Verhältnisse wie der Baustoffe und Gewohnheiten ist der Erlaß der materiellen Bestimmungen der Bauordnung naturgemäß in erster Linie Sache der Orts- oder Bezirksbehörden. Dem ungeachtet erscheint es nicht nur möglich, sondern auch in hohem Grade erwünscht und anzustreben, durch Reichs- oder Landesgesetz, neben vielen allerorts gleichmäßig durchführbaren Bestimmungen, diejenigen Materien zu bezeichnen, auf die sich die örtliche Regelung erstrecken muß, wobei die sachgemäße Abstufung der baupolizeilichen Anforderungen im obigem Sinne als Regel aufzustellen ist.

Beispiele für die Zonenbauordnung.

Die Zonenbauordnungen sind neueren Ursprungs. Pest-Ofen war die erste Großstadt, welche, und zwar 1874, eine solche erhielt.

Pest-Ofen ist in 4 Zonen getheilt. Die erste umfaßt die Innenstadt bis zur großen Ringstraße und einige sich nach außen erstreckende radiale Zufahrtstraßen. Hier ist die Bebauung ganz dicht. Die 2. Zone umfaßt die neueren Stadttheile; die Bebauung ist weniger dicht. Die 3. Zone, offene Bauweise, umfaßt Villenbezirke auf beiden Seiten der Donau, die 4. Zone umfaßt die noch vorwiegend ländliche Außenstadt. Besondere Bezirke sind für Fabrikbauten und eine eigene Zone ist für übelriechende Industrien bestimmt. Die Zone I umfaßt 625, II 1680, III 4135, IV 8720 ha. Die Fabrikbezirke umfassen 2725, das ganze Gemeindegebiet etwa 16500 ha.

Köln hat durch die Bauordnung vom 20. März 1894 auch die Zoneneintheilung erhalten. Die 1. Klasse umfaßt die Innenstadt und die bereits geschlossen gebauten Außenstraßen. Hier sind vier Wohngeschoße erlaubt. Die 2. Klasse umfaßt Fabrikviertel und theilweise geschlossene Außenbezirke. Hier sind 3 Wohngeschosse erlaubt und der Hof muß 35 % der Grundfläche betragen. Die 3. Klasse umgibt als Festungs-Rayon die Stadt mit einem Gürtel; hier ist die fabrikfreie offene Bauweise vorgeschrieben; es sind nur 2 Wohngeschosse zugelassen und 60 % der Grundfläche müssen als Hof freibleiben. Die 4. Klasse umfaßt das ländliche Außengebiet: 2 Wohngeschosse, offene Bauweise, Freiheit von Fabriken, 50 % der Grundfläche als Hof. Das ganze Gemeindegebiet umfaßt: 10,100 ha; davon hat die 1. Klasse 867 ha gleich 8½ %, die 2. 1267 gleich 12½ %, die 3. 1696 gleich 17 %, (über die Hälfte davon ist Festungsrayon), die 4. 5870 gleich 58 %. Nicht zu bebauen sind 400 ha gleich 4 %.*)

Die Bauordnung von Berlin und den Vororten hat 5 Klassen. Der Bezirk der Altstadt und dessen nächste südwestliche Nachbarschaft (die als Klasse 0 bezeichnet werden können) hat die fünfgeschossige Bauweise. Dann kommen die übrigen Vororte. Hier umfaßt die 1. Klasse jene Grundstücke, die an regulirten Straßen liegen, geregelte

*) Stübben, Hygiene des Städtebaues. (4. Band von Bau- und Wohnungs-Hygiene). 1896, S. 448 ff.

Wasserversorgung und unterirdische Entwässerung haben. Hier ist die Bauweise viergeschossig und geschlossen. Die 2. Klasse umfaßt die Grundstücke, welche jene Erfordernisse nicht besitzen. Hier ist die Bauweise dreigeschossig, geschlossen. Die 3. Klasse hat landhausmäßige Bebauung, zweigeschossig, offen und fabrikfrei. Diese letzte Klasse hat feste geographische Grenzen, während die dreigeschossige 2. Klasse allmälig in die viergeschossige 1. Klasse übergeht und dadurch verschwindet. Mit Rücksicht auf die Wälder, welche in dem Bereiche Großberlins liegen und überhaupt nicht zur Bebauung bestimmt sind, kann man die Klasse 0 (Altberlin) mit 13 pCt., Klasse 1 und 2 mit 55 pCt., Klasse 3 mit 13 pCt. des ganzen Gebietes annehmen, wobei für die Nichtbebauung 19 pCt. bleiben.

Frankfurt a. M. hat durch die Polizeiverordnung vom 2. Juli 1897 eine Zonen-Bauordnung erhalten. Die ganze Stadt mit ihrem Entwicklungsgebiet ist in 3 Zonen getheilt. Die erste umfaßt die Altstadt und deren Zuwachs bis zum neuen Hauptbahnhof, sowie Sachsenhausen. Die beiden anderen Zonen bilden die Außenstadt. Diese Außenstadt ist wieder in eine innere und eine äußere Zone unterschieden. Die innere Zone umfaßt jene Stadtbezirke, in denen mit bereits bestehenden Bebauungsvorschriften zu rechnen war und in denen deßhalb nicht mehr die gewünschten Zustände geschaffen werden konnten, wie in der äußeren Zone auf wenig oder gar nicht bebauten Terrains. Neben dieser besteht eine zweite Eintheilung der Außenstadt in Wohn-, gemischte und Fabrikviertel, der natürlichen Entwicklung der Stadt angepaßt; von gleichen Gesichtspunkten aus geht die innerhalb des Wohnviertels der inneren Zone nach Nordwesten zu durchgeführte Abgrenzung zweier Theile, von denen der eine hinsichtlich des Hofraumes der äußeren Zone gleichgestellt ist, während im andern die Zahl der Obergeschosse beschränkt ist. Zu Wohnvierteln sind jene Stadttheile ausersehen, in denen ruhiges und gesundes Wohnen durch entsprechende Vorschriften gewährleistet wird. In den Fabrikvierteln (zu beiden Seiten des Mains und der Haupteisenbahnlinien gelegen) soll die gewerbliche Thätigkeit nach Möglichkeit koncentrirt und erleichtert werden, während die gemischten Viertel der gleichmäßigen Befriedigung des Wohn- und Gewerbebedürfnisses Rechnung tragen sollen.

Hinsichtlich der Bebauung ist der Bauwich (Pavillonsystem) maßgebend. Bauten im Wohnviertel der inneren Zone müssen mindestens drei Meter, solche der äußeren Zone mindestens vier Meter von der Nachbargrenze abstehen, die Zwischenräume, zu

der Gebäude, die Größe der Pavillonzwischenräume (Bauwiche) und der Hofräume zu treffen. Lokalbaukommission und Stadtmagistrat haben von diesen Befugnissen im gesundheitlichen Interesse ausgiebigsten Gebrauch gemacht. So kam es, daß zu Anfang der 80er Jahre die offene Bauweise in München für ein größeres Gebiet galt als die geschlossene — ein Zustand, welcher namentlich vom wirtschaftlichen Standpunkte bedenklich war. Bürgermeister v. Borscht hat 1891 unter ausführlicher Begründung dargethan, daß der Geltungsbereich des offenen Bausystems einzuschränken sei, und daß den durch diese Einschränkung bedingten gesundheitlichen Nachtheilen durch Schaffung von Vorschriften begegnet werden müsse, „welche auch im Bereiche der geschlossenen Bauweise den Anforderungen der Gesundheitspflege wirksamen Schutz gewähren und zum Mindesten vollen Ersatz für die Vortheile des offenen Bausystemes bieten." In dieser Richtung wurde die Schaffung breiter Straßen, die Festsetzung größerer Abstände zwischen Vorder- und Rückgebäuden und die Einführung von Bestimmungen vorgeschlagen, welche ermöglichen sollen, durch ortspolizeiliche Vorschrift aus gesundheitlichen Rücksichten die Größe der Hinterhäuser zu beschränken und solche in bestimmten Fällen auch ganz zu verbieten.

Alle die Vorschläge, die dazu gemacht wurden, sind aber bedauerlicherweise bei Erlaß der neuen Münchener Bau-Ordnung vom 29. Juli 1895 nicht berücksichtigt worden und es erübrigte deshalb der Stadtverwaltung nichts Anderes, als diese Lücke durch Servitutverträge aller Art nach Thunlichkeit auszufüllen, wobei es meist nicht ohne finanzielle Gegenleistungen seitens der Gemeinde abging. Insbesondere mußte in allen jenen Fällen, in welchen nach Aeußerung des Gesundheitsrathes die geschlossene Bauweise nur unter Beschränkungen zugelassen werden konnte, in welchen sich aber wegen dieser Beschränkungen eine gütliche Einigung mit oft kurzsichtigen oder eigensinnigen Grundbesitzern nicht erzielen ließ, gleichwohl das offene Bausystem vorgeschrieben werden; in anderen derartigen Fällen konnte erst nach langen Verhandlungen das eine oder andere Zugeständniß in gesundheitlicher Beziehung erlangt und alsdann die ursprünglich eingeführte offene Bauweise wieder im Dispenswege in die geschlossene Bebauung umgewandelt werden. In keinem dieser Fälle hatten die Stadtverwaltung und die Baupolizeibehörde die Schaffung gleichmäßiger Bauvorschriften in der Hand und da die Servituten nicht zur Veröffentlichung gelangen, war es für Dritte

und bald auch für die Baupolizeibehörde selbst sehr schwierig, ohne eingehende Vorstudien zweifellos festzustellen, welche Bebauungs-Vorschrift eigentlich für ein einzelnes Grundstück in Geltung sei. Schließlich waren durch ortspolizeiliche Vorschriften etwa 40, durch Servitutverträge 2c. über 100 verschiedene Bautypen innerhalb des Burgfriedens der Stadt eingeführt!

Nach langen Verhandlungen entschloß man sich, was gesetzlich zulässig war, ohne Aufnahme einer besonderen Bestimmung in die Bauordnung auch für die Ortstheile mit geschlossener Bauweise durch ortspolizeiliche Vorschrift die Höhe der Gebäude und die Ueberbauung der Hofräume im Interesse der Gesundheit gewissen über die allgemeinen verordnungsmäßigen Bestimmungen hinausgehenden Beschränkungen zu unterwerfen, was nun durch folgende 8 Bauordnungs-Staffeln geschah:

Geschlossene Bauweise: Staffel 1 richtet sich genau nach der bisherigen Bauordnung; es ist zugelassen Erdgeschoß mit 4 Obergeschossen, Rückgebäude mit drei Obergeschossen; bezüglich des Hofraumes gilt die Münchener Bauordnung, die vorschreibt, daß der Hofraum ein Drittel des Baugrundstückes betragen, daß aber die Möglichkeit bestehen soll, bei Eckgrundstücken unter das Drittel herunter zu gehen, anderseits aber auch in besonderen Fällen mehr zu verlangen. Diese Staffel ist bestimmt für die ausgebaute Stadt und anwendbar in allen Straßen, wo die Straßenbreite das nicht verhindert. Für das Stadterweiterungsgebiet besteht eine etwas strengere Vorschrift mit Staffel 2, der Bebauungsstaffel, die das geschlossene Bausystem der Zukunft darstellen soll. Diese sieht drei Stockwerke über dem Erdgeschoß im Vordergebäude vor mit 18 m Simshöhe, Rückgebäude nach der bisherigen Bauordnung, d. h. drei Obergeschosse und nicht höher als das Vorderhaus, ein Drittel Hoffläche zusammenhängend; darin unterscheidet sie sich wesentlich von Staffel 1, welche eine Austheilung des Hofraumes in mehrere Flächen zuläßt und damit Lichthöfe und Lichtschächte einigermaßen begünstigt. Staffel 2 gilt für alle Radial- und Verkehrsstraßen, die schon zwecks besserer Raumausnützung geschlossen bebaut werden sollen; der Geltungsbereich erstreckt sich bis ca. Kilometer 4 vom Centrum aus. Von Kilometer 4 an gilt die Bebauungsweise nach Staffel 3: ein Drittel Hoffläche zusammenhängend, Vordergebäude, Erdgeschoß und zwei Obergeschosse, höchstens 15 m Simshöhe, Rückgebäude, Erdgeschoß und ein Obergeschoß mit höchstens 12 m Simshöhe. Diese Simshöhe für die Rückgebäude erscheint hoch gegriffen; man ist dazu deßhalb gekommen, weil in derartigen Rückgebäuden häufig Säle, Fabriken oder sonstige Räume eingerichtet werden sollen, die eine besondere Höhe verlangen, was man möglichst begünstigen will. Staffel 4 ist die Bebauungsvorschrift für das Villensystem oder Landhaus im geschlossenen System (durchgeführt in der Villenkolonie Gern). Diese Staffel verlangt: ein Drittel Hoffläche zusammenhängend, für das Vordergebäude Erdgeschoß und ein Obergeschoß, höchstens 12 m Simshöhe, für das Rückgebäude Erdgeschoß ohne selbständige Miethwohnungen. (Diese Staffel 4 wie die Staffel 8 kann kaum ohne Benehmen mit den Grundbesitzern eingeführt werden, weil die Gemeinde dann von der Vorschrift, daß die Pflasterungskosten gezahlt werden sollen, entbindet, wenn derartige Villenquartiere errichtet werden.)

Offene Bauweise: (dieselbe wird künftig nicht überwiegen), Staffel 5: (nach § 2—6 der Vollzugs-Vorschriften zur Münchener Bauordnung) nur Vordergebäude mit Erdgeschoß und 3 Obergeschossen, Gruppenlänge höchstens 45 m, Pavillonzwischenraum mindestens 7 m. (Beim offenen System darf der Vorgarten und Pavillonzwischenraum auf die Tiefe des Vordergebäudes nicht in die Hofraumberechnnng einbezogen werden.) Staffel 6 ist lediglich eine Verbesserung der Staffel 5: $^1/_3$ Hoffläche zusammenhängend, Erdgeschoß und 3 Obergeschosse mit höchstens 18 m Simshöhe für das Vordergebäude, Erdgeschoß und ein Obergeschoß mit höchstens 12 m Simshöhe für das Rückgebäude, höchstens 45 m Gruppenlänge und mindestens 9 m Pavillonzwischenraum. Staffel 7: $^1/_3$ Hoffläche zusammenhängend, Erdgeschoß und zwei Obergeschosse mit höchstens 15 m für das Vordergebäude, Erdgeschoß und ein Obergeschoß, höchstens 12 m hoch ohne selbständige Miethwohnungen für das Rückgebände, höchstens 36 m Gruppenlänge und mindestens 10 m Pavillonzwischenraum. Das sind schon bevorzugte Wohnlagen wie z. B. im Thereſienwieſenviertel. Staffel 8 ist die eigentliche Villa, das Landhaus im offenen System; dasselbe verlangt: $^1/_3$ Hoffläche zusammenhängend, Erdgeschoß und ein Obergeschoß mit höchstens 12 m Simshöhe für das Vordergebäude, Erdgeschoß ohne selbständige Wohnungen für das Rückgebäude, höchstens 36 m Gruppenlänge und mindestens 10 m Pavillonzwischenraum.

Bei Staffel 2 bis 8 muß die Hälfte der Dachbodenfläche als Speicher liegen bleiben; das Stiegenhaus wird hiebei nicht in Rechnung gezogen. Außer der Staffel 1 werden alle Bautheile, die mehr als 22 m von der Baulinie entfernt sind, in jeder Beziehung als Rückgebäude behandelt. Der wichtigste Theil des Ganzen sind die Partieen, welche das noch zur Bebauung zu bringende Stadterweiterungsgebiet behandeln. Die Vertheilung ist nicht schematisch mit dem Zirkel erfolgt, sie umfaßt auch nicht weiträumige Gebiete wahllos, sondern es ist auf die klimatischen, landschaftlichen und topographischen Verhältnisse Rücksicht genommen. Die Vertheilung will auch nicht ein für allemal alles starr festlegen, sondern ist beweglich, so daß z. B. Straßen, die jetzt noch keine Verkehrsstraßen sind, aber mit der Zeit einen größeren Verkehr aufzunehmen haben, in eine andere Klasse versetzt werden können, die eine dichtere Bebauung zuläßt. In jenen Gebieten ferner, die als Fabrikviertel eigens bezeichnet sind (Ismaning, entlang der Bahnlinie Centralbahnhof-Ostbahnhof, Sendlinger Oberfeld, Terrain der Theerwerke bei Mittersendling, Milbertshofen-Schwabing-Moosach, Giesinger Oberfeld) wird für Fabrikgebäude seitens der Baupolizeibehörden weitgehendes Entgegenkommen gewährt; die in diesen Quartieren entstehenden Wohnhäuser aber haben sich nach den festgesetzten Baustaffeln zu richten.

Das geschlossene Bausystem erhielt im Allgemeinen den Vorzug vor dem offenen, insbesondere gilt es für die Verkehrsstraßen, und zwar soll in diesen die Bebauung nach Staffel 2 bis zum Kilometer 4, von da nach Staffel 3 erfolgen. Ferner sollen die der Zugluft insbesondere ausgesetzten Lagen, z. B. das Sendlinger- und Giesinger-Oberfeld mit Ausnahme der an den Wald grenzenden Distrikte, dann die exponirten Theile Schwabings und auch das Sendlinger-Unterfeld im Wesentlichen geschlossen ausgebaut werden.

Das offene Bausystem soll eingeschränkt werden auf die Gebiete, in denen es bereits durchgeführt ist (Neuhausen, Nymphenburg, südlicher Theil von Schwabing, Villenanlagen bei Bogenhausen ꝛc.), sowie auf die Nachbargebiete zwecks Ermöglichung eines entsprechenden Uebergangs.

Namentlich sollen offen auch ausgebaut werden jene Gebiete, bei denen dies landschaftlich veranlaßt ist, z. B. der Steilhang bei Bogenhausen, das Areal bei der Menterschwaige, Gebietstheile in der Nähe des Waldes, sowie auch jene Gebiete, bei denen dies im Interesse der Gesundheit besonders angezeigt erscheint, z. B. die Nähe von Friedhöfen. Offenes System sollen endlich Vorgartenstraßen, vor allem mit Nord-Südrichtung erhalten. Verkehrsstraßen durch offen bebaute Gebiete mit Ausnahme der reinen Villenanlagen erhalten geschlossenes System.

Eigene Industriequartiere in dem Sinne, daß die Industrie aus anderen Vierteln ausgeschlossen werden soll, sind nicht vorgesehen, auch besteht keine besondere Baustaffel für Fabrikgebäude. Wohl aber sind in bevorzugten Wohnlagen, d. i. in Baublöcken, in welchen die Staffeln 4, 7 und 8 vertreten sind, störende Gewerbe im Sinne des § 16 und 27 der Gewerbeordnung ausgeschlossen.

In **Stuttgart** haben Gemeinderath und Bürgerausschuß im August 1901 sich über die allgemeinen Grundsätze der Stadterweiterung geeinigt. Das Bedürfniß nach kleinen Wohnungen soll energischer als bisher befriedigt werden, was dadurch erleichtert wird, daß Stuttgart bereits ein städtisches Wohnungsamt besitzt. Weiter sind Normen geschaffen für den Entwurf des Stadtbauplanes, indem sie die Grenzen für eine zweckmäßige offene und eine regelmäßig geschlossene Bauweise ziehen. Danach sind Geschäfts-, Industrie-, Wohn- und Landhausviertel (bezw. Straßen) bei der Bearbeitung des Stadtbauplans thunlichst im Voraus festzulegen. Die für Bauverbote und Villenviertel ortsstatutarisch unter Ausschluß anderer Bauart vorbehaltenen Flächen sind grundsätzlich auf diejenigen Theile des Erweiterungsgebiets zu beschränken, welche einen solchen Neigungswinkel besitzen, daß ihre Bebauung nur mit besonderem Aufwande möglich ist oder deren gänzliche oder theilweise Freihaltung wegen ihrer landschaftlich bedeutsamen Lage aus ästhetischen Gründen geboten erscheint. Dabei ist die Frage, ob in solchen Theilen gänzliches Bauverbot zu verhängen oder landhausmäßiger Anbau zu gestatten sei, von Fall zu Fall zu entscheiden. Die Straßenbreite kann in den Villenvierteln, von den durchgehenden Verkehrsstraßen abgesehen, geringer als in den Geschäftsvierteln sein. Von der Festlegung der Breite des Trottoirs im Verhältniß zur Straßenbreite sah man ab. Für die Bebauung in den übrigen Theilen der Stadterweiterung gelten folgende Grundsätze: a) für Geschäfts- und Verkehrsstraßen und für öffentliche Plätze ist regelmäßig die geschlossene Bauweise vorzusehen, ebenso für Baublöcke, die für kleine Wohnungen bestimmt sind. Bei letzteren ist für die wegfallenden Seitenabstände der Ersatz durch größere Hoftiefe zu bewirken; b) die Ausgestaltung der Dächer im Gesammtbaugebiet der Stadt unterliegt grundsätzlich nur den durch die Bauordnung und das Ortsbaustatut vorgesehenen Beschränkungen; c) bei Bau von Straßen ist, soweit ältere Verpflichtungen nicht entgegenstehen, zunächst die Reihenfolge zu beobachten, daß die Quartiere für bürgerliche und kleine Wohnungen den Villenquartieren vorangehen. Durch den Absatz c hofft man besonders dem Mangel an kleinen Wohnungen zu begegnen.

Die Staffelung der Bebauungspläne.

Noch wichtiger wie die amtlichen Vorschriften über den Bau der Häuser (die eigentliche Bauordnung) sind die Bebauungspläne der Stadt, besonders in ihrem Erweiterungsgebiet. Die richtige Auftheilung des Geländes durch zweckmäßige Straßenanlagen bildet erst die Grundlage für den richtigen Bau der Häuser. Gegenwärtig überlassen Gesetzgebung und Verwaltung die Stadterweiterung fast ganz sich selbst, d. h. dem mehr oder weniger spekulativen Triebe der Geländebesitzer. In Preußen können die Gemeinden allerdings das Enteignungsrecht zur Stadterweiterung erhalten, in Bayern und anderen Staaten aber noch nicht. Die Bauordnung der Zukunft wird die Stadterweiterung zu einer öffentlichen Angelegenheit machen. Die Thätigkeit der Geländebesitzer soll dadurch nicht ausgeschlossen, aber durch die staatliche und gemeindliche Baupolizei überwacht und im sozialpolitischen Interesse geleitet werden. Daher soll es vorwiegend die Gemeinde sein, welche die Bebauungspläne aufstellt. Die Zonenbauordnung im engeren Sinne, bei welcher die Stadt und besonders ihr Erweiterungsgebiet in verschiedene Zonen eingetheilt und jeder Zone mehr oder weniger dieselbe Bauweise vorgeschrieben wird, ist zwar ein Fortschritt gegen früher, aber immer noch nicht das Richtige. In den eigentlichen Wohnvierteln müssen auch die Straßen abgestuft werden mit besonderer Rücksicht auf die große Masse der Minderbemittelten, etwa 90 pCt. der Bevölkerung, welche Kleinwohnungen verlangen, aber ohne die Miethkaserne. Die jetzt üblichen Baublöcke von 90—100 m Tiefe widersprechen diesem Zwecke, sie verringern den Wettbewerb beim Häuserbau und führen zur Miethkaserne. Die Baublöcke sollen statt dessen künftig nach ihrer Bestimmung verschieden groß sein: für Fabriken und herrschaftliche Häuser brauchen wir große, für bürgerliche Mieth- und Eigenhäuser mittlere und für Kleinhäuser kleine Baublöcke, die letzten besonders, um die Errichtung größerer Hintergebäude un-

möglich zu machen. Für die meisten dieser Zwecke genügen Baublöcke von 50 m Tiefe, für das Ein- oder Zweifamilienhaus kann man sogar mit Tiefen von 25—30 m auskommen. Zwischen den Baublöcken verschiedener Größe liegen dann abgestuft die Straßen. Die Verkehrsstraßen erster Ordnung nehmen den Verkehr ganzer Stadttheile in sich auf, bieten an den Seiten breiten Raum für große Fußgängermengen mit Baumreihen, auf der Fahrbahn liegt in der Mitte ein Doppelgeleise für die Tram- oder Stadtbahn, daneben ist noch Raum für mehrere Reihen Fuhrwerke. Die Straßen für den Nebenverkehr werden entsprechend schmäler angelegt. Für die Straßen aber, welche dauernd dem durchgehenden Verkehr entzogen bleiben, also für die eigentlichen Wohnstraßen im engeren Sinn, genügt eine Breite von 4—10 Metern. Will man den Luftraum zwischen den Häusern breit halten, so kann man doch die Fahrstraße schmal anlegen und zwar durch Einschiebung von Vorgärten. Dann ist aber weiter zu bestimmen, daß diese Vorgärten auch ordnungsmäßig im Stande gehalten werden müssen, nicht vernachlässigt und vor allem nicht zu Beschäftigungen verwendet werden dürfen, welche nicht auf die Straße gehören.

„Wenn Mittelstädte als geringste Straßenbreite das Maß von 19 m (Landsberg) 15 m (Altendorf, Bochum, Harburg, Mülheim a. Rh., Rheydt) oder 14 m (Braunschweig) ortsgesetzlich festlegen wollten, so würden sie sich der Uebertreibung schuldig machen. Selbst das Mindestmaß von 13 m, welches der Magistrat der Stadt München gegen das Fachgutachten festgesetzt hat, von 12,5 m im Großherzogthum Hessen, von 12 m im Herzogthum Anhalt, in Bamberg, Brandenburg, Colmar, Freiberg i. S., Mülhausen i. Els., Mühlhausen i. Thür. und anderen Orten trägt dem Bedürfniß nach schmalen Wohnstraßen zwischen Vorgärten für Kleinwohnungen nicht genügend Rechnung. Für letzteren Zweck reichen die in Köln, Bremen, Saarbrücken, Regensburg, Lübeck und Hamburg angewandten Mindestmaße von 10, 9 und 8 m. zweifellos aus; ja selbst die für die Lübecker Vorstadt zugelassene geringste Straßenbreite von 7 m (zwischen Vorgärten) kann unter geeigneten Vorbedingungen Nachahmung verdienen. Im Allgemeinen aber ist es empfehlenswerth, die Bestimmung der Straßenbreite nach dem Einzelfall unter Beobachtung aller in Betracht kommenden Umstände vorzunehmen, nicht aber durch eine grundsätzliche Verordnung festzulegen.*)

Wenn die jetzigen großen Baublöcke durch ein abgestuftes Straßennetz durchschnitten und erschlossen werden, so kommen an die Verkehrsstraßen erster Ordnung große Häuser für gewerbliche und besonders Verkaufszwecke, an die Straßen zweiter Ordnung mittlere Geschäfts- und Wohnhäuser, an die Straßen dritter Ordnung besonders Ein-

*) Stübben, „Der Stadterweiterungsplan" in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1901, Band 95, S. 182.

und Zweifamilienhäuser, welche die jetzt üblichen Miethkasernen verdrängen. Bei sämmtlichen Häusern werden die baupolizeilichen Ansprüche nach der Bestimmung des Hauses und der Straße abgestuft. Die Kleinhäuser stehen in geschlossener Reihe mit dauernd freien Höfen und Gärten. Alle hundert Meter etwa durchbricht eine Querstraße diese geschlossene Reihe. Die Straßen sind wegen ihrer geringen Breite leicht feucht und daher staubfrei zu halten. Auch die theueren Canalisationskosten können bei den Wohnstraßen wegfallen. Nur das Wirthschafts-Wasser wird sofort unterirdisch abgeführt; dazu genügen aber kleine Kanäle, das Regenwasser fließt oberirdisch längs der Straße hin bis zur nächsten größeren Straße, wo es in einen großen Kanal fällt. Das Verbot, an nicht kanalisirten und überhaupt nicht vorschriftsmäßig hergerichteten Straßen zu bauen, kann bei den einfachen Wohnstraßen wegfallen. Durch diese Vorschrift wird das Angebot von Bauland künstlich beschränkt und nur der Bodenspekulation Vorschub geleistet. Für Kleinhäuser genügt es im Anfang, daß die Straße im Allgemeinen hergerichtet ist, das Weitere kann später allmälig nachgeholt werden.

Mit der Unmöglichkeit, den Boden mit hohen Gebäuden zu bedecken, sinkt sofort der Preis der Bauplätze. Der spekulative mehr oder weniger monopolistische Wohnungsbau tritt zurück; die natürliche Preisbildung tritt wieder in Kraft, die Masse des Volkes wird in ihr Recht am Boden wieder eingesetzt, die Mittelstände und auch die besserbelohnten Arbeiter erhalten wieder die Möglichkeit, sich ein Haus zu erbauen, die Baugenossenschaften können sich entwickeln und auch das Baugewerbe gesundet wieder. Dazu wird die Bauweise geräumig, luftig und gesund, weil Hof und Garten wieder ihre Bedeutung erlangen. Die ruhigen Wohnstraßen liegen nicht weit ab von den Verkehrsstraßen, bieten aber trotzdem mitten im großstädtischen Lärm zahlreiche willkommene Oasen für Ruhe und Erholung.*)

*) Die weiträumige Bebauungsart hat auch eine große Bedeutung hinsichtlich der Verwendung der Fäkalien. Die natürlichste Verwendung derselben ist die direkte Benutzung als Dünger im Garten oder im Felde. Bei der Einleitung in die Flüsse müssen die festen Bestandtheile und das Ammoniak zurückgehalten werden, was große Kosten verursacht. Die Anlage von Rieselfeldern ist ebenfalls sehr kostspielig und meist durchaus ungenügend. Bei mittlerer Bodengüte bedarf man hiebei für einen Stadtbewohner etwas über 1 ½ Ar, wenn nicht der Untergrund verseucht werden soll. Nehmen wir aber auch nur 1 Ar, so bedeutet das für je 100,000 Stadtbewohner eine Fläche von 10 □km. Gibt man aber durch weiträumige Bauweise jedem Haus mit Hof und Garten eine Fläche von etwa 2 Ar auf den Kopf, so können hier die

Die weiträumige Bebauungsweise bedingt, um die gleiche Anzahl von Menschen unterzubringen, eine größere Ausdehnung der Stadt. In England, Belgien und Holland, wo das Einfamilienhaus fast allein herrscht, wohnen 200—250 Personen, in unseren größeren Städten etwa 500 und durch das Miethkasernen- und Hofwohnungs-System unserer Großstädte noch mehr Personen auf der ha. Bei der abgestuften Besiedelung werden die Städte also weiträumiger und besonders steigt der Antheil der Straßen und Plätze am Weichbild. Dieser Antheil schwankt jetzt zwischen 25 und 50 %. Ist er hoch, so ist das Gelände stark mit Straßen durchsetzt und hat kleine Baublöcke, ist er niedrig, so deutet das auf große Baublöcke. Die abgestufte Besiedelung bringt viele kleine Straßen, das Weichbild wird aber doch nicht kleiner, weil Höfe und Gärten mehr Platz beanspruchen. Aber die zahlreichen Wohnstraßen erfordern weit geringere Bau- und Unterhaltungskosten als beim jetzigen System der großen Baublöcke. Allerdings rechnet man beim Einfamilienhaus 2—3, beim Familien- und Kleinhaus 3—4, beim Massenmiethhaus nur 0,5—1 Meter Frontlänge auf den Bewohner (s. o. S. 50), dagegen aber sind die eigentlichen Wohnstraßen schmal und werden nur von leichtem Fuhrwerk befahren. Wegen der geringeren Abnutzung genügt Macadam statt des Pflasters. Auf den Gehwegen wird ein schmaler Streifen asphaltirt oder gepflastert, der Rest bekiest. Dadurch, sowie durch den Wegfall der theueren Kanalisation werden die Straßenkosten bedeutend ermäßigt.*) Die Kosten der

Fäkalien stets sofort ohne Nachtheil verwendet werden. Die Stadt spart die ungeheuren Ausgaben für Erwerb und Betrieb der Rieselfelder, die kostspielige Kanalisation wird überflüssig und es wird noch dazu ein großer wirthschaftlicher Werth gerettet. Schätzt man nach den Preisen für Stickstoff, Kali und Phosphorsäure den Werth der jährlichen Ausscheidung eines Stadtbewohners auf 5 Mk., nimmt man an, daß das, was vom Ammoniak verdunstet, wieder durch andere Abfälle und Kehricht ersetzt wird und so der Düngerwerth dadurch sich gleichbleibt, so berechnet sich für die 25 Millionen Stadtbewohner Deutschlands ein jährlicher Düngerwerth von 125 Mill. M. Davon geht nun das meiste verloren. Die weiträumige städtische Bauweise könnte aber auch diese Werthe großentheils retten.

*) Die Straßenherstellungskosten betragen in München für 1 qm Straßenfläche in Makadam etwa 3 M. (ohne Erdbewegung), für 1 qm Trottoir deßgl. 1.20 M., für Pflasterung der Fahrbahn 1 qm 15.50 M. und höher, für Trottoirplätteln 1 qm 4.50 M.; außerdem für den laufenden Meter Randsteinsetzung 7 M., Rinnenpflasterung 8.37 M., einmaliger Kanalisationsbeitrag 12 M. für den Frontmeter. Ohne Ansatz für Grunderwerbungskosten stellen sich die Kosten für die angegebenen Arbeiten für eine Straße von 817 m Länge und 17 m Breite (Amalienstraße) bereits auf rund 238,000 Mark, für 1300 m × 17,5 m (Karlstraße), auf 386,000 M., in einer Mehrzahl von Straßen auf den Kopf der Anwohner gerechnet von etwa 50 bis zu 120, in Luxusstraßen zu 140 M. Singer, „die Wohnungen der Minderbemittelten in München", 1899, S. 83.

Wasser- und Gasleitung in den Straßen werden allerdings höher, weil es mehr Straßen gibt; dafür werden diese Kosten aber in den Häusern geringer, weil das Kleinhaus die Regel bildet. Selbst wenn aber die Anlage und Unterhaltung der Straßen, die geringere Ausnutzung des Baulandes, die vermehrten Kosten für Wasser- und Gaszufuhr und für Entwässerung den Wohnpreis vertheuern sollte, so wird dies wieder ausgeglichen durch die geringeren Ansprüche, welche die Bauordnung an die Festigkeit und Sicherheit bei den Kleinhäusern zu machen braucht. Im gleichen Sinne wirkt die Unmöglichkeit, den Baugrund so stark wie jetzt auszunutzen, die Wohnung übermäßig zu belegen und überhaupt die Preise des Bodens und der Häuser, wie jetzt, spekulativ in die Höhe zu treiben. Der größeren räumlichen Ausdehnung der Stadt muß durch Förderung des Binnen- und Vorortverkehrs entgegengewirkt werden.

Daß diese Bauweise auch in großstädtischen und industriellen Verhältnissen billige Wohnungen herbeiführen kann, zeigt Belgien. In der dicht bevölkerten Brüsseler Vorstadt Schaerbeck wurde noch 1898 der qm Bauland mit 3—4 Fr. durchschnittlich bezahlt, in Etterbeck, einer anderen Vorstadt, zahlt ein Bauverein durchschnittlich 8—9 Fr. In Gent kostet der qm für Arbeiterhäuser durchschnittlich 7—8, in Lüttich 7—9, in Verviers 5 Fr.

Dem Jahresberichte einer gemeinnützigen Baugesellschaft für die Vorstadt Etterbeck bei Brüssel entnehmen wir folgende Angaben über die Geländepreise. Im Jahre 1897 wurden Bauplätze an verschiedenen Stellen zur Erbauung von 23 Häusern, insgesammt 2918 qm, mit durchschnittlich nur 8,9 Fr. pro qm bezahlt. Der höchste Preis war 26,3 Fr., der niedrigste 2,5 Fr. pro qm. Dabei liegen die Baustellen zwar an der Peripherie der Stadt, aber keineswegs abseits, zum Theil dem eigentlichen Stadtkerne sogar ziemlich nahe. Ferner kostete nach demselben Jahresberichte bei den Ankäufen im Jahre 1892 ein qm durchschnittlich 5,8 Fr, 1893 5,8 Fr., 1894 5,9 Fr., 1895 7,2 Fr., 1896 6,7 Fr. Ein Mitglied sagte in der Sitzung: „Diese Zahlen beweisen Ihnen, daß es nicht nöthig ist, sich sehr weit von den bewohnten Mittelpunkten zu entfernen, um Gebäude zu passenden Preisen zu finden. Zum Preise von 10 Fr. für den qm finden wir Gelände in einer ausgezeichneten Lage und in der Nähe der jetzigen Bevölkerungsansammlung, welche sich, wie Sie wissen, jedes Jahr sehr schnell ausdehnt.“ Diese Preise stehen gewaltig ab von den um das drei-, vier- oder zehnfache höheren Preisen für entsprechend gelegenes Bauland in unseren großen Städten. (Soziale Praxis 1899, Nr. 16).

Die Hauptursache dieser billigen Bodenpreise liegt darin, daß in Belgien das kleine Haus vorherrscht, entweder das Einfamilienhaus oder ein Haus mit Erdgeschoß und über diesem noch 1, höchstens 2 Stockwerke.

Die Pflicht der Gesetzgebung gegenüber der städtischen Besiedelung.

Als die liberal-individualistisch-mancheſterliche Richtung auf der Höhe ihres Einflusses stand, 1860, sagte ein Hauptvertreter dieser Schule, Julius Faucher in Berlin: Staat und Gemeinde dürften nicht einmal einen Bebauungsplan aufstellen, auch das müsse der freien Thätigkeit der Einzelnen ohne Einmischung der Behörden anheimgestellt bleiben. Diese Ansichten sind unter dem Drucke der harten Wirklichkeit verschwunden und wohl Niemand bestreitet mehr die Pflicht von Staat und Gemeinde, die Bauordnung und den Städtebau zu regeln. Dabei ist vor allem auch zu beachten, daß die großstädtischen Grundbesitzer durchaus kein Recht auf Erhaltung oder gar Gewährleistung der hohen Haus- und Bodenpreise haben. Wer spekulirt, muß die Gewinn- und Verlust-Chancen hinnehmen. Der Staat hat keineswegs die Aufgabe, eine Einrichtung bestehen zu lassen, welche einer kleinen Anzahl Grundbesitzer und Spekulanten hohe Gewinne sichert, die breite Masse des Volkes aber von der Theilnahme am Grundbesitze und vom eigenen Hause ausschließt und durch Miethsteigerungen dauernd mit dem ehernen Wohngesetze (s. o. S. 34) belastet. Das Privateigenthum soll nicht aufgegeben, wohl aber soll zum Schutz der wirthschaftlich Schwachen der egoistische Mißbrauch desselben unmöglich gemacht werden.

Um eine Bauordnung für die größeren Städte zu erlassen, bedarf es wohl in den meisten Staaten eines Gesetzes, das die Regierung dazu ermächtigt. Da sich in vielen Städten die Stadtverwaltung unter dem beherrschenden Einfluß der Grund- und Hausbesitzer niemals von selbst zu einer Bauordnung herbeilassen wird, welche in dem Sinne, wie wir es vorschlagen, das Wohl der Gesammtheit und die Sorge für die Minderbemittelten voranstellt, so muß von oben Wandel geschaffen werden. Von den Regierungen muß der Gedanke den Gemeindeverwaltungen, wenn es nöthig ist, aufgezwungen werden,

daß die städtische Besiedelung vor allem nach socialpolitischen Gesichtspunkten zu gestalten ist, wie dies eine Verordnung des sächsischen Ministerium des Innern vom 30. September 1896 ausspricht. Diese Verordnung weist auf die Wichtigkeit der Bebauungspläne und der Zonen-Bauordnung hin und gibt in der Einleitung folgende Begründung der amtlichen Bestimmungen:

„Die stete Zunahme der Bevölkerung in vielen Städten und auch in manchen, namentlich industriellen Landgemeinden macht es den Baupolizeibehörden zur Pflicht, der baulichen Entwickelung der Gemeinden und der hiermit im engsten Zusammenhange stehenden Gestaltung der Wohnungsverhältnisse, namentlich der weniger bemittelten Volksschichten, besondere Aufmerksamkeit zuzuwenden. Es läßt sich nicht verkennen, daß sich gerade in dieser Hinsicht vielfach Zustände herausgebildet haben, die vom Standpunkte der öffentlichen Wohlfahrt nicht als erwünscht bezeichnet werden können. Ein nicht unbeträchtlicher Theil der weniger bemittelten Volkskreise ist namentlich in den größeren Städten genöthigt, in Wohnungen zu leben, die im Keller oder Dachgeschoß oder an schmalen, düsteren Höfen liegen und Licht und Luft nur in ganz ungenügendem Maaße besitzen. Zu dieser schon an sich gesundheitsschädlichen Beschaffenheit der Wohnungen kommen die mannigfachen Nachtheile hinzu, die das dichte Zusammendrängen zahlreicher Menschen aller Altersstufen in den meist engen Räumen der großen Miethkasernen zur fast nothwendigen Folge hat. Wenn man ferner berücksichtigt, daß die fortgesetzte gegenseitige Berührung auf den gemeinsamen Höfen, Treppen, Gängen und Vorsälen Zwistigkeiten und Unfrieden unter diesen zahlreichen Personen fast unvermeidlich mit sich bringt, daß in solchen Massenwohnungen die Miethverträge und Hausordnungen meist sehr weitgehende und deßhalb drückend empfundene Bestimmungen enthalten, so läßt sich nicht verkennen, daß diese Wohnverhältnisse dringend der Besserung bedürfen. Eine der wesentlichsten Ursachen dieser gesundheitlich und sozialpolitisch gleich bedenklichen Wohnungszustände bildet die vielfach übliche, unangemessen starke bauliche Ausnutzung des Grund und Bodens.“ Die Einleitung hebt außerdem die jetzt in großen Städten für weniger Bemittelte vielfach vorhandene Unmöglichkeit hervor, sich ein einigermaßen angenehmes Heim zu verschaffen, macht es den Bau-Polizeibehörden zur Pflicht, zu verhüten, daß die gedrängte innenstädtische Bauweise auch auf die erst im Entstehen begriffenen Außentheile verpflanzt werde und stellt es als ein Ziel auf, es auch dem weniger Bemittelten eher wieder möglich zu machen, ein eigenes bescheidenes Familienhaus zu erwerben. Endlich kommt gegen den Schluß der Einleitung noch eine höchst bemerkenswerthe Stelle: „Wenn auch hier (d. h. in bereits bebauten Ortstheilen) mit thunlichster Schonung berechtigter Interessen vorgegangen werden muß, so darf doch nicht außer Acht gelassen werden, daß das öffentliche Wohl höher steht als das private Interesse, und daß die Beseitigung vorgefundener Mängel nur durchführbar ist, wenn dem Einzelnen gewisse Opfer zum Besten der Allgemeinheit auferlegt werden.“

Von größter Bedeutung ist es, Bauordnung und Bebauungspläne, wenn sie in socialpolitischer Weise um- und ausgestaltet sind, sogleich und gleichmäßig mit der fortschreitenden Ausdehnung des Stadterweiterungsgebietes auf dieses auszudehnen. Zu dem normalen Wachs-

thum der großstädtischen Bevölkerung kommt in der Gegenwart noch der Umstand, daß die Großbetriebe in diesen Städten immer mehr in die Vororte zu wandern und ihre Arbeitermassen nachzuziehen suchen. Eine Regierung, die ihrer Aufgabe bewußt ist, wird daher rechtzeitig auch im Vorgelände eine ungesunde Bebauung verhüten und nicht warten, bis es zu spät ist.*)

Um wenigstens bereits vor Abfassung einer ganz neuen Bauordnung die gröbsten Mängel zu verbessern, schlägt Brandts**) vor: das preußische Straßen- und Bauplätze-Gesetz vom 2. Juli 1875 in dem Sinne zu ergänzen, daß die Behörden aus allgemeinen socialen Rücksichten die Festsetzung der Bebauungspläne im Sinne des Einfamilienhauses korrigieren können. Die Rücksicht auf die öffentliche Gesundheit (Kampf gegen die Tuberkulose 2c.) gibt übrigens auch jetzt schon den höheren Behörden Handhabe genug, die bisherigen Bauordnungen mit dem System der Miethkaserne zurückzudrängen und das Einfamilien- und Kleinhaus zu begünstigen.

*) Der Bericht der Berliner Grundstücks- und Hypothekenmakler für 1897 sagt: „Es ist eine anerkannte Thatsache, daß die Fabrik-Großbetriebe immer mehr und mehr aus dem Weichbilde verdrängt werden und genöthigt sind, billigen Grund und Boden zu suchen, welcher auch mehr den Wünschen entspricht, die an große industrielle Etablissements gestellt werden, wie z. B. Lage am Wasser, an der Bahn und möglichst direkte Schienenstrang-Verbindung mit derselben." (Soziale Praxis 1898 Nr. 21.)

**) Brandts Aufgaben von Staat und Gemeinde in der Wohnungsfrage S. 34.

Etwas vom Städtebau.

Der Städtebau fußt im Unterschied zu der landwirthschaftlichen Ansiedelung auf der Differenzirung der menschlichen Berufsthätigkeit. Seine Aufgabe ist die Befriedigung des Wohn- und Verkehrs-Bedürfnisses der jetzigen und künftigen Generation durch Wohnen in einem organischen Verbande von Häusern und Straßen. Grundlegend für die Entwicklung einer Stadt ist zunächst ihre geographische Lage — Wasserstraßen und andere natürliche Verkehrswege, natürliche Märkte, Sicherheit und Vertheidigungsfähigkeit, strategische Beherrschung einer Gegend, eines Passes und Flusses, dann Heilquellen u. s. w. Maßgebend für die Anlage ist der geologische Unterbau und die Oberflächen-Gestaltung des Bodens, besonders die Rücksicht auf Wasserversorgung und Entwässerung. Besonders wichtig sind dabei die natürlichen Entwässerungsrinnen, die Flüsse und Bäche. Die Alten haben die Natur-Bedingungen meist gut berücksichtigt und besonders das Mittelalter zeigte Verständniß dafür. Die Wasserläufe und Entwässerungsrinnen, die Windrichtung, die Höhen- und Tiefpunkte im Gelände, die natürlichen Verkehrszüge, die voraussichtliche Entwicklung der Stadt nach bestimmten Richtungen, das alles muß berücksichtigt werden.

Bei Betrachtung unserer deutschen Städte fällt sofort der Unterschied zwischen West- und Süddeutschland einerseits, Nord- und Ostdeutschland anderseits in die Augen. Die Städte des Westens und Südens sind durchweg gewissermaßen natürlich geworden, die des Nordens und Ostens planmäßig gegründet, alles entsprechend dem Unterschied der Besiedelung. Im deutschen Stammland geschah die Ansiedelung durch allgemeine Niederlassung der Stämme und Sippen. Der Osten wurde später erobert und durch die Grundherrschaften planmäßig kolonisirt. Von den süd- und westdeutschen Städten verrathen

allerdings nur noch wenige in der quadratischen Anlage des Stadtkerns mehr oder weniger deutlich die römische Niederlassung auf keltischer Grundlage. Dazu gehören Köln, Straßburg, Wien, Trier u. s. w. Die meisten anderen Städte sind später entstanden, indem sich das Volk, theils dem Schutz-, theils dem Verkehrsbedürfniß folgend, um einen Mittelpunkt ansiedelte, den der kirchliche oder weltliche Grundherr mit Vorliebe an einem alten Verkehrs- oder strategischen Platze schuf, um eine Domkirche, einen Bischofssitz, eine königliche Pfalz oder eine Burg. Solche Beispiele der Städtebildung sind Würzburg, Frankfurt, Aachen 2c. Die erste Siedlung wurde später wiederholt vergrößert. Meist vollzog sich die Stadterweiterung dabei nach dem natürlichen und socialen Bedürfniß. Die geometrische oder wenigstens schematische Form der Städtebildung deutet stets auf eine spätere planmäßige Ansetzung von Kolonisten und Häusern durch den Grundherrn oder einen Fürsten. Im eigentlichen Colonisationsgebiet des Ostens und Nordens findet sich dieser Vorgang so häufig, daß man von einem ostdeutschen Normalstädteplan sprechen kann. In West- und Süddeutschland ist diese Art der Städtebildung im 17. und 18. Jahrhundert durch einige Fürsten nachgeahmt worden. Ein Vorbild war die Anlage der Berliner Friedrichsstadt durch Friedrich I. Muster solcher Stadtanlagen in Süddeutschland sind besonders Mannheim und Karlsruhe, beide mit dem Fürstenschloß an der einen Seite, Mannheim als Schachbrett, Karlsruhe so, daß ein Theil der Straßen central auf den Schloßthurm als Mittelpunkt der fürstlichen Residenz hinläuft und dieser gegenüber durch zwei concentrische Straßenringe abgeschlossen wird. Die schachbrettartige Bauweise wurde später nach Nordamerika übertragen. Newyork z. B. besteht zum größten Theil aus sehr langen geradelinigen Straßen, welche rechtwinklich durch andere ebenfalls gerade Straßen gekreuzt werden, so daß fast alle Häuserblöcke Rechtecke sind — einförmiger, geschäftsmäßiger und langweiliger kann man es nicht ausklügeln.

Einer der eifrigsten deutschen Städtegründer war Heinrich der Löwe. Er schuf unter anderen im Norden Lübeck, im Süden München. Hier zeigen der Färbergraben und die übrigen Ringstraßen des Stadtkerns noch die Grenze der ersten Anlage, die sich naturgemäß um die Frauenkirche gruppirte. Die neuen Stadttheile sind Fürstenwerk, von Ludwig I. und Max II. angeordnet, regelmäßig gestaltet mit geradlinigen, breiten Straßen, aber doch weit weniger schematisch wie die norddeutschen Städte ähnlicher Art. Im Gegen-

satz zu diesen wahren sie der Stadt den Eindruck der Behaglichkeit und Ungezwungenheit.

Beim modernen Städtebau handelt es sich meist, das rasche Wachsthum der Großstädte in die richtigen Bahnen zu leiten. Wie der Architekt bei dem Hausplan jedem Zimmer nach seiner Verwendung als Speise-, Wohn-, Schlafraum usw. Lage und Gestaltung gibt, so hat der Städteerbauer auch jedem Stadtviertel seine Aufgabe im Gesammtorganismus der Stadt nach den natürlichen Verhältnissen zuzuweisen, Straßenanlage und Häuserbau daher nach dem natürlichen Charakter und der Zweckbestimmung der einzelnen Stadttheile auszugestalten. Er wird dabei auch auf Erhaltung der landschaftlichen Schönheiten Rücksicht nehmen, auf den geschichtlichen Charakter der Stadt und ihrer Bewohner, auf ihre überlieferten Berufsarten, auf die Eigenheiten der einzelnen Bevölkerungs-Klassen, seien es Arbeiter, Industrielle, Beamte usw., auf den Fremdenverkehr, auf Zuwanderung wohlhabender Leute aus dem Lande 2c. Da gibt es Viertel für die gewöhnlichen Gewerbe, andere sind für die lärmenden und rauchenden Arbeits-Stätten bestimmt, andere als vornehmere und Villenviertel zu gestalten, die Bergabhänge sind unten im Thale dichter, an den aufsteigenden Seiten weiträumig, auf der Hochfläche wieder enger zu bebauen. Die Arbeiterviertel sind möglichst über die ganze Stadt zu vertheilen, aber doch so, daß ihre Bewohner die Arbeitsstätte leicht und bald erreichen können. Sie sollen nicht direkt von großen Verkehrsstraßen durchschnitten sein, aber doch in deren Nähe liegen. Die Bäche wurden im Mittelalter meist mit Häusern überbaut, jetzt legt man sie neben die Straße, damit sie nicht durch die Abwasser gesundheitswidrig verunreinigt werden.

Das Gerippe der Stadterweiterung sind Strahlen- und Ring- (radiale und peripherische) Straßen. Besonders wichtig sind die strahlenförmigen Verbindungen von innen nach außen. Diese Radialstraßen vermitteln nicht bloß den Verkehr zwischen der Altstadt und den Außenringen, sie entlasten auch das Geschäftsleben der Altstadt. Je mehr die Citybildung im Stadtkern vorschreitet, je mehr sich dort die Laden- und Wohnpreise erhöhen, desto mehr werden auch die Radialstraßen, oft bis weit hinaus, zu Geschäftsstraßen, in denen man billiger wohnt und einkauft, als inmitten der Stadt. Die Bedeutung dieser Zufahrtsstraßen wächst noch dort, wo sich Bahnhöfe, Industriestätten, Lagerplätze usw. keilförmig und verkehrshemmend zwischen die aufstrebenden Stadttheile einschieben. Breite Ringstraßen

haben nur dort eine besondere Bedeutung, wo sich Alt- und Neustadt berühren und die alten Wälle niedergelegt, die Gräben ausgefüllt wurden. Weiter hinaus nehmen die Ringstraßen an Bedeutung ab, weil der Kreis zu groß wird, dagegen bringen sie im Verhältniß zum Verkehr theuere Unterhaltungskosten. Die Verbindung der neuen Außentheile einer Stadt untereinander kann meist mit Benutzung alter, oft sehr praktisch angelegter Wege geschehen. Die Straßen sind von der Gemeinde zu bauen, die Angrenzer vergüten die Kosten im Verhältnisse ihres Antheiles an der Straßenlänge, noch besser nach dem Werthzuwachse, der ihnen durch Erschließung ihrer Gelände entsteht. Die starke Werthsteigerung beim Uebergang eines Geländes vom Acker und Garten zum Hausplatz rechtfertigt diese Forderung um so mehr, als dieser Werthzuwachs in der Regel unverdient ist und der Stadterweiterung, dem Zuwachs der Bevölkerung, der sozialen Arbeit entstammt. Dabei sind möglichst viele Straßen der verschiedenen Abstufungen offen zu legen, um eine monopolistische Preisbildung zu verhindern.

Die Straßen dürfen nicht, wie es noch im 19. Jahrhundert üblich war, nach geometrischen Figuren, mit Lineal und Cirkel angelegt werden.*) Die schwach gekrümmten Straßen der mittelalterlichen Städte sind kein Zeichen mangelnden Könnens, denn eine Zeit, welche die großen Dome baute, konnte auch messen und rechnen, sondern entsprangen theils der natürlichen Ansiedelung, theils sind sie Zeichen feiner Empfindung. Vor allem müssen die Straßen sich dem Gelände anpassen. Wie reizvoll sind im Berg- und Hügellande gewundene Straßen mit ihren Ausblicken auf Stadt, Landschaft und Fluß (Panorama-Straßen)! Die Naivetät der Vorfahren ist zwar nicht mehr vorhanden, und wenn auch die Zweckmäßigkeit die Grundlage aller Anordnungen bilden muß, so ist doch die bloße nüchterne Zweckmäßigkeit ferne zu halten. Selbst die äußere Großartigkeit, mit der sie manchmal auftritt, vermag nicht den Mangel an Poesie, Gemüth und wahrer Kunst zu verdecken. Nirgends soll die Schablone herrschen, das Individuelle muß walten, aber im Rahmen des Geschmackes.

*) „Das 19. Jahrhundert hat auf dem Gebiete des Städtebaues wenig Künstlerisches geleistet, obwohl in der zweiten Hälfte desselben der Aufschwung des städtischen Lebens und die bauliche Ausdehnung der Städte vielleicht größer gewesen sind, als zu irgend einer Zeit. Die Arbeit des Geometers und die parcellirende Thätigkeit des nach Gewinn trachtenden Unternehmers ersetzen noch heute vielfach den Entwurf des Baukünstlers." Stübben, Städtebau, 1890, S. 191.

Das von den Straßen umgebene Gelände, die Baublöcke, sollen nicht groß sein, denn das Vorderhaus soll herrschen, das Hof- und Hinterhaus verbannt sein. Die jetzigen Riesenhäuser mit ihren engen Lichtschachten, in welche die Aborte und die Zimmer der Dienstboten hineingehen, sind zu vermeiden. Die breiten Straßen sind mit Baumpflanzungen zu versehen. Hie und da ist eine öffentliche Anlage, ein Stadtgarten u. s. w. einzulegen, aber so, als seien sie von Natur aus gerade am richtigen Platze entstanden. Diese Stadtgärten sollen eine gewisse Unregelmäßigkeit zeigen, sie müssen aussehen als seien sie von Anfang dagewesen, als sei die Stadt an sie herangewachsen, nicht aber, als seien sie später mit Absicht angelegt worden. Die Hintergärten der Häuser sollen in den Stadtgarten münden, die Straßen sollen, je mehr sie sich ihm näheren, sich gartenähnlich ausgestalten, mit Erweiterung des Straßenbildes, mit geschickt vorgeschobenen Baumgruppen 2c. Im Garten selbst sollen Plätze sein zum Lagern im Freien, für Freispiele und Turnen, Weiher zum Schwimmen, Kahnfahren und Schlittschuhlaufen. Gut ist es auch, wenn man öffentliche Schulen in die Nähe solcher Stadtgärten legen kann, damit die Jugend möglichst viel im Freien, bei Gras und Bäumen sich aufhalten kann. Ueber die ganze Stadt sind größere freie Plätze hinzustreuen, für Kirchen, Schulhäuser und andere öffentliche Gebäude, stets am passenden Orte. Jeder Platz soll den Eindruck eines geschlossenen Raumes machen, sonst befriedigt er das Auge und das ästhetische Gefühl nicht. Der Platz soll daher nicht zu groß sein, die Häuser, die ihn umgränzen, sollen nicht zu weit auseinanderstehen und nicht zu niedrig, die Straßen, die auf ihn münden, nicht zu breit sein. Auch die Kosten dieser Plätze sind, wenn auch nur zu einem gewissen Theile, auf die Angrenzer zu vertheilen. Die Anlage großer Häuserblöcke, welche große Höfe, Gärten und Spielplätze in sich fassen, ist für die alten verkehrsreichen Stadttheile von großem Werth. Der nervenzerrüttende Straßenlärm dringt nicht oder nur schwach über die hohen Dächer hinüber, die Höfe und die Zimmer, welche auf sie münden, gewähren daher Vielen die so nothwendige Ruhe bei Tag und besonders bei Nacht. Doch müssen solche Innenanlagen ziemlich groß sein, damit sie genügenden Luftwechsel haben. Derartige Umgestaltung der Innen- und Verkehrsviertel wirkt mehr gegen die großstädtische Neurasthenie, als alle Bemühungen der Aerzte und Stadtverwaltungen, durch Holzpflaster u. s. w. den Lärm zu dämpfen. Die Einrichtung von Squares,

quadratischen oder länglichen Anlagen mit Ruhesitzen nach englischem Vorbild, inmitten bebauter Viertel und von Straßen umgeben, wird von Camillo Sitte verworfen. Staub, Wind und Straßenlärm belästigen dort die Ruhesuchenden, dagegen empfiehlt Sitte die Anlage von Stadtgärten und Kinderspielplätzen inmitten großer Häuserblocks. Alt-Wien besitzt zahlreiche solcher Blockbauten, deren Innenraum die gemeinschaftlichen Gärten birgt und dadurch mitten in der Stadt gesunde und reine Luft bietet. Die Luft ist staubfrei, die Kinder sind vor Unfällen gesichert, durch Läden in den Erdgeschossen u. s. w. kann für die verschiedensten Bedürfnisse gesorgt werden. Selbstverständlich müssen auf mehreren Seiten breite Thorwege den Zutritt und auch den Luftwechsel ermöglichen. Wird der Innenraum eines solchen Häuserquadrats besonders groß angelegt, so läßt sich auch eine Markthalle mit Brunnen, Waschseinrichtungen u. s. w. herstellen. Die Häuser müßten dann mit einem Servitut belegt werden, daß sie immer ihrer Bestimmung erhalten bleiben, noch besser aber würden die Gemeinden selbst solche Häuseranlagen bauen.

Unsern modernen Städte-Erbauern war das Gefühl für das Künstlerische und Malerische fast ganz verloren gegangen. Die Straßen wurden schablonenmäßig mit Lineal und Zirkel gezogen; von dem Bahnhof gehen sie strahlenförmig auseinander mit breiter Fahrbahn, breiten Fußsteigen, Bäumen dazu, in der Mitte eine Trambahn, zu beiden Seiten Gasthäuser und Kaufläden mit großen, breiten und hohen Schaufenstern. Stolz, anspruchsvoll und unruhig ragen die Renaissancefassaden empor, die in Erker und Giebel auslaufen. Wohin wir kommen, in Wien, Mannheim oder Frankfurt, in München, Köln, Pest oder Berlin 2c. überall dieselben Formen, überall derselbe Stil, alles möglichst symmetrisch, gerade oder kreisförmig um eine Mittelachse gelegt, aber bei allem Aufwand von Technik und Kunst wirkt das Ganze frostig und nüchtern. Wie anders, wenn man aus den modernen Stadttheilen in die Altstadt kommt. Die Stadtthore sind niedergelegt; allzu eng, wie sie waren, mußten sie der neuzeitigen Verkehrsentwicklung weichen. Oft sind auch schon breite moderne Straßen durch das Gewinkel der Altstadt gebrochen, aber der allgemeine Charakter ist meist noch gewahrt und gestattet dann ein genußreiches Wandern. Die Straßen sind nicht breit, haben aber dadurch einen gemüthvollen, familiären Charakter, der sie wohlthuend von den übermäßig breiten, nüchternen, gemüth- und poesielosen modernen Straßen unterscheidet. Ihre Anlage ist meist unregelmäßig, wie sie

durch den Häuserbau um die ersten Niederlassungen herum sich bildete, schwach gekrümmt, in weichen Linien, was einen malerischen Eindruck bietet. Verstärkt wird dieser Eindruck durch Thürme und die Häuser; diese sind meist schmal, weil sie früher nur für eine Familie bestimmt waren, alles aber ist individuell gestaltet, durchtränkt von dem Geiste festgesicherter Behaglichkeit, ansprechend, gemüthvoll und heimlich.

„Wir gehen weiter, immer Schaufenster rechts und links an der Straße, dann Restaurants, und immer weiter geht es und immer ganz gerade aus; wir gehen schneller, wir laufen, um der Oede zu entrinnen! Da, halt, hier muß die Altstadt beginnen. Es wird ruhig und gemüthlich, wenn auch das Gewimmel zugenommen hat. Da sehen wir, vorüber an dem gähnenden Loch, wo das Stadtthor stand, eine weiche Linie, die leicht gekrümmte Straße hinauf. Die meisten Häuser stammen noch aus der Zeit vor 1870, sind ruhig und sittsam. Und da hinten, wo die belebte Straße sich um die Ecke verliert, schließt ein prächtiger Thurm das Bild ab. Er gehört wohl zur Hauptkirche, die wir besuchen wollen. Daß sie sich vorläufig noch versteckt, macht uns erst recht neugierig. Und nun geht ein Genießen an, daß es eine Lust ist. Nur hie und da stört ein anspruchsvolles Haus in deutscher Renaissance oder die Verstümmelung eines prächtigen alten Hauses durch abscheuliche moderne Schaufenster. Alles berührt neu und eigenartig und doch, oder vielmehr gerade deswegen fühlen wir uns heimlich. Wie wenig solche deutsche Städtebilder gibt es noch! Ausgelöscht ist fast alles in der glorreichen Zeit unseres Aufschwunges.

„Das hohe Können in der Ausbildung von monumentalen Wirkungen in der Barockzeit steht wohl unübertrefflich da, aber das Kukuksei des schematischen Papierplanes verdanken wir doch dieser Glanzperiode, und der darauffolgende Klassizismus sollte dieses Unglücksei mit Wohlgefallen ausbrüten. Die Kunst war abhängig geworden von der Wissenschaftlichkeit, die eine Genossin fand in der Polizei: die Baulinie wurde erfunden mit dem ganzen Heer von polizeilichen Bauvorschriften. Man begann, Papierpläne für die Stadterweiterung zu entwerfen gewaltsam und rücksichtslos, lediglich ausgerüstet mit dem Lineal und dem Zirkel. Das nannte man dann geschmackvoll „Alignement." Freilich, das künstlerische Vermögen der Bauenden in Stadt und Land war sehr herabgegangen über dem emsigen Studium der fremden Art und der hochmüthigen Verachtung des Heimischen. In diese Zeit fiel auch der Geburtstag der Baubureaukratie. „Der reine Stil" war der Ruf, der von Berlin bis München widerhallte, und damit meinte man jene wissenschaftliche Abstraktion des Griechischen, die von dem, was die Griechen auf ihrem Boden und aus ihrem Volksthume heraus gemacht haben, so grundverschieden war. Man muß darüber lächeln, daß Verordnungen kamen, die verlangten, daß die Dächer so flach als nur immer möglich angelegt werden, daß Giebel und Erker sorgfältig entfernt werden sollten und daß die Façaden regulär sein müßten und nichts enthalten dürften, „was die Symmetrie und die Sittlichkeit verletze"; so der Wortlaut einer Verordnung aus den 30er Jahren.

Die erste Epoche begnügte sich damit, einen rechteckigen Rost, unbekümmert um alte Wege, um Besitzgrenzen und Bodenerhebungen, über das Alignementsgebiet zu legen. Es entstanden Bezirke nach dem „Mannheimer Fuß", wovon jede unserer Großstädte einige schöne Beispiele aufzuweisen hat. Noch heute steht in der Bauord

nung, daß man auf thunlichste Geradeleitung der Straßen sehen müsse. Dann kam die Epoche der Verkehrstechnik. Das artete aber manchmal zum ängstlichen Fanatismus aus, ängstlich wie der rasende Verkehr unserer Großstädte, wo Ein Wahn Alle vorwärts zu eingebildeten Nothwendigkeiten zu peitschen scheint. Man forderte Diagonalen, und es entstand durch ein einfaches Spiel mit dem Lineal das Dreiecksystem, es entstanden jene Straßenkreuzungen, die nur mit gewissen Folterwerkzeugen verglichen werden können, jene Sternplätze, auf denen uns die Platzscheu befällt, und es entstanden jene unzähligen, spitzwinkeligen Bauplätze, auf denen kein Mensch vernünftig bauen kann.

„Es hat nicht an Leuten gefehlt, welche schon frühe auf das Willkürliche und Unnatürliche dieser Systeme aufmerksam machten. In den Briefen Moltkes liest man, daß er die krummen und malerischen Straßen Wiens den langweilig geraden von Berlin weit vorzieht. „Das natürlich Entstandene", sagt er, „in der Nothwendigkeit Begründete hat immer einen Reiz. Die vom Terrain vorgezeichnete krumme Straße ist schöner als die nach dem Lineal angelegte gerade." Oeffentlich und zwar schon im Jahre 1854 hat Riehl ein kräftiges Wort für die Natürlichkeit gesprochen in seinem Buche „Die Familie." Er verdammt das ganze Linealsystem auf's Entschiedenste. Damals aber blieb Riehl ungehört, und es wurde immer weiter linirt. Man erhob die brutale Hand auch gegen die köstlichen Baufluchten unserer malerischen alten Städte, indem man sie gerade hobelte und für alle Zeiten verdarb. Und dann ersann man das Verbrechen der Freilegung, ein Kapitel, über das man kaum mit Ruhe sprechen kann.

„Mit besonderer Sorgfalt sind die Plätze zu behandeln, wenn auch der Zeitgeist sie nicht so begünstigt wie ehedem. Auf den modernen Plätzen ist kaum ein Winkel zu finden, auf dem man stehen und plaudern möchte. Wie anders haben da die Alten gesorgt! Stets suchte man den Platz so zu gestalten, daß man die Empfindung eines geschlossenen Raumes hatte. Fast bis zur vollkommenen Täuschung gehen die römischen Kaiserfora und aus neuerer Zeit u. A. der Markusplatz in Venedig; das Mittel, dies zu erreichen, ist die Geschlossenheit der Platzwände. Ein Zimmer aber mit mehr Thüren und Fenstern als Wandflächen ist das Bild des modernen Platzes. Schlimm ist es dann auch, daß es heute nicht gelingen will, wie ehedem, an diesen Plätzen die wichtigsten öffentlichen Gebäude zu concentriren; denn man vergaß, die Gebäude als Platzwände auszunützen, und das lag doch so nahe. Heute aber stellt man die öffentlichen Gebäude oft mit ganz unvernünftiger Verschwendung von Raum und Dekoration mitten auf die Plätze. Sie stehen nach einem kräftigen Worte C. Sittes herum, „wie Kommoden bei einem Ausverkauf." Welche Feinheiten nun in dem Bezug der Gebäude zu den Plätzen davor möglich und nöthig sind, wie vor ein hochstrebendes Haus ein tiefer, vor eine breite Baumasse ein langer Platz zu legen ist, sind technische Einzelheiten. Zu erwähnen ist nur noch, daß heute fast immer viel zu große Plätze sehr zum Schaden der Wirkung um die Monumentalbauten gelegt werden.

„Fordern wir nun schon für die Plätze im Allgemeinen entschiedene Geschlossenheit, so ist für eine besondere Art dies noch eindringlicher zu verlangen, um so mehr, als heute gerade darin so viel gefrevelt wird. Das sind die Kirchenplätze. Mit unendlich feinem Gefühl haben die Alten für ihre Kirchen fast immer seitwärts von den öffentlichen Märkten abgeschiedene stille Plätze gesucht. Das Geheimnißvolle dieser

Wirkungen zu ergründen ist eine besondere Freude. Selten stellte man die Kirche so, daß sie aus größerer Entfernung vollständig übersehen werden konnte, vielmehr ragt meist nur der Thurm und das mächtige Dach aus dem Kranz der umgebenden Häuser heraus; der Fuß ist fast immer verdeckt. Was ist die Wirkung? Das Bauwerk sieht größer aus, als es in der That ist. Und wie schaut die Kirche, deren Fuß man nicht sieht, hoheitsvoll herein in die belebten Marktplätze, gleichsam wie die ewige Vorsehung, deren Grund und Fundament der Mensch nicht kennt. Und nun arbeitet das ganze Jahrhundert daran, diese stimmungsvolle Abgeschlossenheit zu zerstören, die Kirchen freizulegen, große Plätze mit enormen Kosten vor Kirchen herzustellen, deren Massen nur auf die Fernwirkung berechnet waren, und deren Einzelheiten, immer concentrirt zusammengehalten, nur auf den kleinen Kirchenplätzen, die von alters her bestanden, gewirkt hatten. Wahrlich, kein Jahrhundert ist so verständnißlos den Werken der Vorzeit gegenüber gestanden, wie dieses, das überschwemmt ist von Kunstgeschichten und Kunstgesprächen.

„Die gekurvten Straßen des Alberti finden wir in allen alten Städten in unendlicher Vielfältigkeit und unerschöpflicher Feinheit wieder und sehen, daß sie die prächtigsten Bilder geben. Warum sollen wir sie nicht wieder machen, da wir so mit viel einfacheren Mitteln, als es mit dem Lineal möglich wäre, die größten Wirkungen erzielen können? Aber so vortheilhaft die Krümmung für die konkave Seite ist, bei parallelen Straßenwänden wird die andere Seite convex! Aber warum müssen wir diesen Ueberrest aus der Zeit des Lineals, die Parallelität der Straßenwände, festhalten? Warum machen wir nicht die andere Seite zum mindesten gerade, wie die Sehne am Bogen? Vielleicht gelingt es mit der Zeit, auch diese Vorurtheile zu überwinden, zu beweisen, welche praktischen Vortheile solche ungleich breite Straßen haben. Da wird Raum gewonnen für die Aufstellung von Droschken, Kiosken und einzelnen Bäumen, und auf dem verbreiterten Trottoir kann das Volk ruhig vor den Schaufenstern stehen bleiben. Gerade in Altbayern waren diese Straßen üblich; stellenweise erweiterten sie sich zu marktähnlichen Gebilden, deren Wände mit Lauben geschmückt sind. Als ein echtes Beispiel dieser spezifisch bayerischen Art wäre der Grundriß von Burghausen zu nennen, der schon durch den Fluß seiner Linien ein Entzücken für Den sein kann, der daraus zu lesen versteht. Die konkaven Wände des Platzes mit den vorspringenden Ecken, die Concentrirung der öffentlichen Gebäude, des Rathhauses und der Kirche, die Geschlossenheit des Platzes, Alles läßt erwarten, daß hier malerische Qualitäten ersten Ranges zu sehen sind. Und in der That können wir kaum etwas Eigenartigeres und Schöneres finden, als die Wirkung dieses Landstädtchens. Wie schöpfungskräftig in ihrer Eigenart die alten Städtebauer übrigens waren, zeigt als Gegenstück zur bayerischen die fränkische alte Reichsstadt Schweinfurt, wo die Burg fehlt und der Markt vorwiegt. Dieselben Kunstmittel sind hier verwendet, wie dort, die konkaven Straßenwände, die geschlossenen Plätze und die glückliche Stellung der öffentlichen Bauten gerade da, wo sie am besten wirken müssen. Aber im Charakter, wie grundverschieden! Ein feiner Beobachter könnte schon aus dem Stadtplan die Charakterverschiedenheiten der Stämme herauslesen. Wie vielgestaltig und ergötzlich muß das Bild unserer deutschen Städte gewesen sein, als noch jeder Stamm seine ihm ganz eigens zugehörige Bauweise hatte! Und wie trostlos ist die Gleichheit, die Schablonenhaftigkeit, in der heute unsere Städte aus dem Boden wachsen!“

„Das Schöne, das Heimliche, Große und Heitere in alten Städtebildern ist die Wirkung jenes glücklichen und natürlichen Kunst-Empfindens, das durch das verflossene (19.) Jahrhundert mit großem Aufwand von Schulbildung und geistigem Hochmuth getödtet und in die Starrheit willkürlicher Regularität gewandelt wurde. Und wenn wir nun von den Alten lernen wollen, so ist es der Geist ihrer Freiheit und Ehrlichkeit, dem wir nachgehen sollen, nicht die Form ihrer Schnörkel und die gebräunte Echtheit der historischen Stimmung. Wir können in der Geschichte leicht die gewachsenen und gegründeten Städte unterscheiden. Bei diesen das Streben nach Regelmäßigkeit, mag nun der Gründer ein assyrischer König oder ein Ptolemäer, ein Großkhan der Tataren oder der Deutschorden in Ostelbien, ein römischer Cäsar oder ein Potentat der Barockzeit gewesen sein. Bei den anderen aber, den gewachsenen, allmäliges freies Angliedern um eine Burg, um einen Markt (einen Verkehrsmittelpunkt) und entschiedenes Vorwiegen des Malerischen und Unregelmäßigen.“*)

Im modernen Städtebau hat lange Zeit die Verkehrstechnik fast allein gesprochen. Der Gesundheitsbeamte und der Sozialpolitiker haben auf die Bildung der Bebauungs- und Hauspläne erst viel später und immer noch viel zu wenig Einfluß erhalten. Das Künstlerische suchte man nur zu häufig in der schablonenmäßigen Regelmäßigkeit und Symmetrie, obwohl selbst die Griechen diesen Begriff nicht im Sinne der mathematischen Gleichheit in Bezug auf eine Mittelachse gefunden haben und auch die wunderbaren gothischen Bauten des Mittelalters selten nach jeder Richtung hin symmetrisch richtig durchgeführt sind, wie ihre modernen Copien. Gerade in den kleinen Unregelmäßigkeiten, verbunden mit tiefem Empfinden liegt ein größerer künstlerischer Reiz, als in der leblosen mathematischen Symmetrie. Wo aber die moderne Kunst sich mit dem Bauwesen verband, beanspruchte sie gern die Vor- und Alleinherrschaft. Die Technik, die Konstruktion, ja selbst das Material des Baues sollten sich der künstlerischen Willkür beugen, statt daß, wie bei den Alten, der Zweck des Gebäudes die Konstruktion bestimmte und auf dieser erst die Kunst einsetzte. In dieser engen Verschmelzung zwischen Zweck, Technik und künstlerischer Ausgestaltung des Baues, verbunden mit dem weiteren Umstande, daß die Kunst und besonders die Baukunst sich in enger Verbindung mit dem religiös-sittlichen Empfinden des Volkes hielt, so daß also alle Faktoren des höheren Geisteslebens der Nation in Harmonie standen, liegt das Geheimniß, warum die alte Kunst volksthümlich war.

Das Streben nach Regelmäßigkeit der Straßenanlagen trat in Italien zuerst mit der Renaissance auf. Doch trat Leo Battista

*) Theodor Fischer in Stuttgart in „die Stuttgarter Stadterweiterung“, 1901, 236 ff.

Alberti (im 15. Jahr) diesem noch entgegen, indem er für Straßen von größerer Bedeutung verlangte, daß sie nach Art der Flüsse molli flexu sinuose, in weichem Fluße gekrümmt sein sollten. Die Barockzeit brachte dann die symmetrische Regelmäßigkeit mit Lineal und Zirkel zum Durchbruch.

Verhängnißvolle Wirkungen der liberal-individualistischen Bodenpolitik.

Das bisherige System, die Befriedigung des Wohnbedürfnisses ausschließlich der Privatwirthschaft zu überlassen, führt zu einer dauernden und schweren wirthschaftlichen und sittlichen Schädigung der großen Masse, besonders der städtischen Bevölkerung. Es hat sich gezeigt, „daß aus der gegenwärtigen Ueberantwortung des Wohnungsbodens in den Städten, der Existenzgrundlage der ganzen städtischen Bevölkerung an den privaten Geschäftsgeist, die private Spekulation, die schwersten Uebelstände hervorgehen: auf der einen Seite ungeheure, unverdiente Reichthümer, auf der anderen Seite Druck, Noth, Elend und Entwürdigung im reichsten Maße.“ *) Daher bedarf nicht nur die städtische Bau-, sondern noch mehr die Bodenpolitik der Umgestaltung. Mit dem individualistischen System muß gebrochen, die Allgemeinheit muß weitgehende Rechte über den jetzigen und künftigen städtischen Baugrund erhalten. Staat und Gemeinde müssen auch hier als pflichtgemäße Beschützer der wirthschaftlich Schwachen, also der großen Masse des Volkes auftreten. Mit Recht sagt Adickes:

*) Dr. v. Mangold, „Soz. Praxis“, 1901, Nr. 29.

„Die Geschichte des Wohnungsbaues in den letzten 30 Jahren lehrt eindringlich genug, daß man nur dadurch vorwärts kommen kann, daß man sich endlich entschließt, weit planmäßiger, weit eingreifender und weit energischer die den öffentlichen Gewalten zustehenden Mittel anzuwenden, um dauernd gesundere Grundlagen für das Baugewerbe und den Wohnungsbau zu schaffen.*)

Vergeblich sparen die Arbeiter ihr Geld für den genossenschaftlichen Wohnungsbau, vergeblich erläßt der Staat strenge Bestimmungen über Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege, schreibt die Belegschaft der Schlafräume und die Kubikmeter für den Bewohner vor, wenn nicht die Bauspekulation gehindert wird, das Baugelände an sich zu nehmen, um es nur zu Preisen abzugeben, welche die wirthschaftliche Leistungsfähigkeit der großen Masse übersteigen. Vergeblich wendet der Staat Millionen auf zur Unterstützung von Baugenossenschaften. Die Spekulation benutzt auch jede solche Gelegenheit sofort, um durch Preiserhöhung des Baugeländes diese Millionen soweit möglich sich anzueignen. Vergeblich bewilligt der Staat seinen Beamten Wohnungsgeldzuschüsse, vergeblich erringen die Arbeiter Lohnerhöhung — die Spekulation benutzt auch diese Vorgänge, um die höheren Einnahmen durch Erhöhung der Miethen in die eigene Tasche zu leiten.**) Vergebens wird ein umfassender Vorortverkehr eingeführt, um den Menschenmassen billige Wohngelegenheit in der Umgebung der Stadt zu gewähren; die Spekulation ist auch dorthin vorausgeeilt und hat ihre Hände auf das Baugelände gelegt. Ein eiserner Ring von Gelände-Spekulanten, von einzelnen oder größeren Vereinigungen, eine verhältnißmäßig kleine Zahl von Kapitalisten, meist in Verbindung mit Großbanken, hat unsere Großstädte blokirt und ist dabei meist schon weit in das Vorgelände vorgedrungen, so z. B. um München, Berlin, Dresden 2c.***) Dadurch gestalten sich die Bodenpreise im Erweiterungsgebiete unserer Groß-

*) Adickes, Schriften des Vereins für Sozialpolitik 1901, Band 96, S. 285.

**) Es ist unrichtig, wenn Flesch von Frankfurt auf dem 6. intern. Wohnungskongreß im Juni 1902 zu Düsseldorf die Wohnungsfrage vorwiegend als Lohnfrage behandelte mit der Begründung: „Wenn die Löhne nicht weiter stiegen, sei überhaupt keine gute Wohnungspolitik zu treiben, da selbst bei der besten Wohnpolitik den Arbeitern die Wohnungen zu theuer seien.“ Jede Lohnerhöhung in der Stadt kommt aber stets nur den Grundbesitzern zu gute, wenn die richtige Lösung der Wohnfrage hier keine Schranken errichtet.

***) München besitzt etwa 20 spekulative Terraingesellschaften, welche große Theile der Stadterweiterung beherrschen, abgesehen von den zahlreichen Privatspekulanten, die sich ihnen beigesellen. In der Umgebung von Dresden ist ein großer Theil jener Gelände, die sich zur städtischen oder landhausmäßigen Bebauung eignen, besonders in den breiteren Theilen der Elbebene, sogar bis Meissen ab- und bis Pirna

städte oft bis weit hinaus mehr oder weniger monopolistisch. Grundlage der spekulativen Preistreiberei ist hiebei die meist hochgeschraubte Bauweise der inneren Stadttheile. So wird jedes Bestreben auf Beschaffung billigen Baugeländes im Keime unterbunden und der gemeinnützige Wohnungsbau, dessen Ausdehnung gerade in den Großstädten nothwendig wäre, fast unmöglich gemacht. Die großkapitalistische Spekulation kann ja kein besseres Objekt finden als den Boden. Er ist für die menschliche Gesellschaft, sowohl zur Wohnung, wie überhaupt als Grundlage jeder Thätigkeit, absolut unentbehrlich und läßt sich noch dazu nicht beliebig vermehren. In Folge dessen kann die Boden-Spekulation das wirthschaftliche Gesetz von Angebot und Nachfrage mehr oder weniger ausschalten und kommt so in die Lage eines monopolistischen Besitzes, der weit gemeinschädlicher werden kann, als der früher so verrufene Kornwucher, der überall mit strengen Strafen belegt war.

Die Lehre, daß die öffentliche Gewalt sich in das Wirthschaftsleben nicht einmischen dürfe, hat sich für die breite Masse des Volkes auf keinem Gebiete verhängnißvoller gezeigt, als in der städtischen Bodenfrage. Unter der Herrschaft dieser Lehre haben die meisten Gemeinden seit Beginn des 19. Jahrhunderts und noch in das 20. hinein den Grundbesitz, den die sozialpolitische Auffassung der früheren Jahrhunderte errungen und bewahrt hatte, preisgegeben. Die liberalfreisinnige Gemeindeverwaltung von Berlin rühmte sich dessen noch sogar in ihrem Jahresbericht von 1882/88 (Band I, S. 192), indem sie sagte:

Sie glaube, „sich schon den Dank der nachfolgenden Generationen von Steuerzahlern verdient zu haben, wenn sie mit dem Verkauf von Kämmerei-Grundstücken, der in den letzten Jahren schon in erheblichem Maße stattgefunden hat, nicht in noch schnellerem Tempo als bisher vorgeht."

Der Dank der nachfolgenden Generationen ist eine große Täuschung. Denn dieselben müssen später den ehemals städtischen

aufwärts, in Spekulations-Händen. Wenn auch der größere Theil des Bodens jener Gebiete sich noch in den Händen der Urbesitzer befindet, so verlangen doch auch diese bereits hohe Preise. Diese Urbesitzer, Bauern und Handwerker, haben anfangs ihre Gelände an die Spekulanten zu Preisen abgetreten, die ihnen in ihren kleinen Verhältnissen hoch schienen, bald aber erkannten sie die Lage, halten nun mit dem Verkauf zurück und benutzen die Spekulation der Städter, um selbst zu speculiren. Dadurch sind in der weiteren Umgebung von Dresden die Bodenpreise bereits so hoch getrieben, daß, wenn die Gesetzgebung nicht einschreitet, eine gesunde weiträumige Bebauung jener weiten Gelände unmöglich erscheint. Unter 3 M. ist der qm nicht zu haben, vielfach werden aber bereits Preise von 15 und 16 M. gefordert.

Grundbesitz mit weit höheren Miethen bezahlen. Auch heute noch hat sich der Standpunkt der Berliner Gemeindevertretung nicht geändert, wie überhaupt noch viele Gemeinden gedankenlos ihren Grundbesitz in Privathände übergehen lassen, und sich oft noch des hohen Verkaufspreises rühmen, statt ihren Bestand zu erhalten und zu vermehren. Während in Groß-Berlin Staat und Gemeinde früher große Flächen des jetzigen überbauten Gebietes besaßen, mit deren Hilfe sich die moderne Bodenvertheuerung hätte hintanhalten lassen, (s. o. S. 14) besitzt die Gemeinde von der Gesammtfläche der Stadt jetzt nur noch etwa 8,8 pCt. und auch der Staat hat zu viele von seinen Domänen verkauft. In Dresden ist der Gemeindebesitz 3,5 pCt., in Potsdam 3,4 pCt., in Charlottenburg 2 pCt. vom Gesammtboden. Aehnliches wie von Berlin wird aus Leipzig und Breslau berichtet. Der Verwaltungsbericht der Stadt Karlsruhe von 1897 klagt: Die Stadt sei schon seit einigen Jahren, und nicht ohne Erfolg, bestrebt, ihren sehr geringen Grundbesitz systematisch zu erweitern, dieses Bestreben sei aber sehr erschwert, weil die großherzogliche Civilliste und der Staat auf dem fiskalischen Standpunkte stünden, möglichst hohe Bodenpreise zu erzielen. — Solange die Städte aber nicht einen größeren Grundbesitz haben, ist es ihnen unmöglich, maßgebend oder wenigstens mitbestimmend auf den Bodenpreis einzuwirken. Begünstigt wird die kurzsichtige Hergabe von Gemeindeland durch das Dreiklassen-Wahlsystem und durch die Bestimmung so vieler deutschen Städteordnungen, daß die Hälfte der Stadtverordneten Haus- oder Grundbesitzer sein muß. So sind die Miether meist von jedem Einfluß auf eine ihren wichtigsten Angelegenheiten ausgeschlossen und eine Hand voll reicher Leute und Spekulanten erhält die Entscheidung über die städtische Bodenpolitik.

Der liberal-freisinnige Magistratsrath Conrad Barth in München hielt am 21. Febr. 1899 im freisinnigen Verein daselbst einen Vortrag, in welchem er besonders betonte, der Hauptgrund für die schlimmen Wohnungsverhältnisse, unter welchen alle sogenannten kleinen Leute leiden, liege in der oft gerade wucherischen Spekulation, die von Einzelnen und Gesellschaften heutzutage mit Grund und Boden betrieben werde und in den vielen unsoliden Elementen, die sich mit Bauunternehmungen befassen. (Münchener „Neueste Nachrichten" (liberal) 23. Febr. 1899.) Dieses Zugeständniß ist um so werthvoller, als gerade die sogenannte freisinnige Partei noch am zähesten an der individualistischen Auffassung der Wirthschaftspolitik festhält. Dieselbe politische Richtung, welche argwöhnisch über die Ansammlung von Vermögen durch geistliche Genossenschaften wacht, findet kein Wort des Bedenkens gegen die ungeheuere Gefahr, die für unser Volk darin liegt, daß nicht nur die großen beweglichen Reichthümer, sondern auch das unentbehrliche Baugelände in den Händen einiger wenigen kapitalistischen Spekulanten sich vereinigt.

Die Preissteigerung der städtischen Bodenwerthe durch Großstadtbildung, Bauordnung und Spekulation.

Schon der oberflächliche Blick zeigt, daß besonders in unseren Großstädten Wohnungsmiethen und Bodenpreise seit Jahren in ständiger Aufwärtsbewegung begriffen sind. Ein Theil dieser Preissteigerung fällt auf die Erhöhung der Löhne und Materialpreise, die besonders stark in den letzten Jahren des wirthschaftlichen Aufschwunges eingetreten ist. Diese Steigerung wird theilweise wieder ausgeglichen durch die Ermäßigung des Zinsfußes, besonders aber durch wirthschaftlichere und geschicktere Ausführung der Hausbauten. Grund- und Haussteuer, sowie die anderen öffentlichen Lasten des Hausbesitzes wirken ebenfalls, wenn auch schwach mit zur Erhöhung der Bodenpreise bezw. der Miethen. Ein anderer weit größerer Theil der allgemeinen Bodenwerthsteigerung ist die naturgemäße Folge der Großstadtbildung (S. I. B. S. 76 ff.): die Bevölkerung drängt sich des besseren gewerblichen Verdienstes wegen zusehends mehr in die Städte, diese vergrößern sich zwar, die Bauthätigkeit kommt aber, dem freien Spiel der Kräfte überlassen, dem großen Bedürfniß nach Kleinwohnungen nur zögernd nach, dabei aber werden durch die wachsende Nachfrage die Bodenwerthe in den älteren und allmälig immer mehr auch in den neueren Stadttheilen in die Höhe getrieben und zwar so stark, daß in den Geschäftsstraßen der inneren Stadttheile es sich lohnt, die alten Häuser durch neue großartigere zu ersetzen, wie das in Mannheim, Berlin, München, Frankfurt u. s. w. sich zeigt. Dazu kommt dann die Spekulation, welche die durch den Volkszuwachs hervorgerufene natürliche Steigerung und Specialisirung der Grundrente zu einer berufsmäßigen Preistreiberei benutzt. Diese

Spekulation sucht besonders gerne in den Zeiten des wirthschaftlichen Aufschwungs durch Zurückhaltung der unbebauten Gelände eine Preissteigerung zu erzielen, weil in solchen Zeiten die Gewinne aus dem Boden sich leichter und mit geringerem Risiko durch Verkauf des nackten Bodens, als durch dessen Bebauung realisiren lassen. Begünstigt wird diese Spekulation durch die Bauordnungen und Bebauungspläne, welche die Miethkaserne und dadurch die Bildung eines besonderen kleinen Standes von gewerbsmäßigen Hausbesitzern begünstigen und so das Gesetz von Angebot und Nachfrage mehr oder weniger ausschalten, dagegen den Bau von Klein- und Einfamilienhäusern und dadurch die Bildung eines ausgebreiteten Standes von Wohnern, die zugleich Hausbesitzer sind, (Bewohner-Besitz) erschweren.

Die Ursachen dieser ständigen Steigerung der städtischen Bodenwerthe und Miethen legte auf dem 6. internationalen Wohnungscongreß, der im Juni 1902 zu Düsseldorf stattfand, Professor Fuchs aus Freiburg in dem Vortrage dar, den er über die Abhängigkeit der Wohnungsmiethen von Bodenpreis, Baukosten und Besteuerung hielt. Fuchs sagte: In allen Industriestaaten sind in den letzten 25 Jahren die Wohnungsmiethen erheblich (z. Th. 25—30 pCt.) gestiegen, und zwar nicht nur proportional dem in dieser Zeit eingetretenen Steigen des Einkommens der Miether, sondern darüber hinaus, so daß ein immer größerer Prozentsatz des Einkommens von der Miethe verschlungen wird: das ist der Kern der modernen Wohnungsfrage. Nun aber haben wir einen bemerkenswerthen Unterschied: Während in den anderen Ländern diese Steigerung hauptsächlich bei den kleinen Wohnungen der arbeitenden Klassen im weitesten Sinne eingetreten ist — sie betrug z. B. in Dänemark bei den zweizimmrigen Wohnungen ungefähr 21 pCt., bei den fünfzimmrigen aber nur 5½ pCt., und zwar bei den ersteren in den Arbeiterstraßen der inneren Stadt mit den älteren Häusern und daher Wohnungen für geringere Ansprüche nur 10 pCt., dagegen in den modernen Wohnungen in der äußeren Stadt ca. 30 pCt. — erfaßt sie in Deutschland fast alle Einkommensklassen, ausgenommen eine kleine oberste Schicht: d. h. jene Länder haben im Wesentlichen nur eine spezielle oder Arbeiterwohnungsfrage, Deutschland dagegen hat eine allgemeine Wohnungsfrage, von der hier die Arbeiterwohnungsfrage nur ein Theil ist. Woher kommt dies? Die Preisbildung steht bei den Miethen im Allgemeinen ebenso unter dem Gesetz von Angebot und Nachfrage wie bei anderen Dingen. In Deutschland haben wir seit 30 Jahren einen starken Andrang in die Städte. Dies hat eine starke Wohnungsnachfrage gezüchtet. Ebenso hat das Abvermiethen an Chambergarnisten und Schlafgänger den kleinen Leuten gestattet, ziemlich viel Geld für Miethe auszugeben bei schlechter Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses. Dies haben die Hausbesitzer selbstverständlich zur Steigerung der Miethpreise benutzt. Darauf beruht es, wie Stein für Frankfurt a. M. gezeigt hat, in Deutschland zu einem großen Theil, daß Miethe und Lohn- oder Berufseinkommen so ganz außer Verhältniß gekommen sind.

Das Angebot wird bestimmt einerseits durch die im Stadtinnern erfolgende Umwandlung von Wohnungen in Geschäfts und Ladenräume — die „Citybildung"

—, durch Straßendurchbrüche und Sanirungen, Vorgänge, welche sämmtlich beschränkend wirken, andererseits durch Maß, Richtung und Form der Bauthätigkeit und durch die Gestehungskosten des Vermiethers. Die Bauthätigkeit ist abhängig von der Neigung der Bauunternehmer, Miethwohnungen für „kleine Leute" zu bauen, von der Organisation des Baugewerbes und von behördlichen Maßnahmen. Während es nun bei dem ersten Moment aus bekannten Gründen in so ziemlich allen Ländern gleich ungünstig liegt — und eben deßhalb alle eine Arbeiterwohnungsfrage haben — ist die Organisation des Baugewerbes in Deutschland besonders ungünstig kapitalschwach. Gerade die Unternehmer, welche für kleine Leute bauen, haben keinen Großbetrieb, wie dies in Amerika und England der Fall ist. Namentlich in Zeiten wirthschaftlichen Aufschwungs versagt dies Bauunternehmerthum infolge des Steigens der Löhne, der Materialpreise und vor Allem des Geldes d. h. des Zinsfußes. Ferner hindern die Behörden die Bauthätigkeit durch schwerfällige Bebauungspläne, Bauordnungen und steuerliche Maßnahmen. In Deutschland nun ist zuerst in Berlin, dann nach seinem Muster z. Th. auch in den übrigen Großstädten durch einen schematischen Bebauungsplan — tiefe Blöcke und breite Straßen — zusammen mit dem weitverbreiteten Grundsatz, daß die Haushöhe gleich der Straßenbreite sein darf, die Miethkaserne nicht nur im Stadtinnern, sondern auch, und zwar am meisten in den eben erst erschlossenen Außengebieten Mode geworden. Weil die Hausbesitzer durch Spekulationsbanken übermäßigen Credit bekommen und kein Geld haben, so führt jedes Steigen des Zinsfußes zu einer Steigerung der Miethen. (Eberstadt gibt dafür folgendes Beispiel: „Im Jahre 1900/1 stieg der Zinsfuß für Hypotheken (in Berlin) um $^3/_4$ bis 1 pCt. Nun sind die städtischen Massenmiethhäuser durchschnittlich zu 85 pCt. ihres oft nur fiktiven Werthes mit Hypotheken belastet. Bei einem Miethhaus im Werthe von 200,000 M. bedeutete mithin diese Zinsfußerhöhung einen Mehraufwand von 1800 M., den der Besitzer durch Miethsteigerung einbringen mußte, was ihm bei dem Zurückbleiben des Angebots hinter der Nachfrage auch gelang und für die einzelne Arbeiterwohnung eine Steigerung von 30 bis 40 M. bedeutet.") Dies Steigen der Miethen hat nur eine Grenze an der Leistungsfähigkeit der Miether. Der Miether wohnt immer so theuer, wie er nur irgend zu leisten vermag. Lohn- und Gehaltssteigerungen werden vom Hausbesitzer absorbirt. So ist hier eine Art „ehernes Wohngesetz" entstanden: d. h. die Miether fast aller Klassen erhalten nur das Existenzminimum an Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses, das die Höhe ihres Einkommens zusammen mit den Gesetzen ihrer Klasse hinsichtlich der Aufnahme von Aftermiethern oder Schlafgängern noch eben möglich macht. Die Wohnfrage ist eine Lohnfrage auch für den Hausbesitzer, — der jede allgemeine Lohnerhöhung, jede Erhöhung des Gehaltes oder Wohnungsgeldzuschusses bei Beamten ꝛc. sofort zur Miethsteigerung benutzt und damit in seine Tasche leitet. Dies geschieht nicht aus Böswilligkeit, sondern unter dem Druck einer wirthschaftlichen Nothwendigkeit: es ist eben die Wohnungsfeilbietung — nicht ihre Herstellung — hier aus einer „Bedarfsdeckungswirthschaft" zu einer „Erwerbswirthschaft", einem kapitalistischen Großbetrieb geworden und unterliegt allen Gesetzen des letzteren, also insbesondere dem Streben nach möglichst großem Gewinn.

Die Untergrenze aber für den Hausbesitzer bei seinem Angebot, d. h. bei seiner Miethforderung, bilden die Gestehungs- und Erhaltungskosten der Wohnung. Die ersteren sind gegeben durch den Preis des Hauses, und dieser wird zwar im Allgemeinen nach oben bestimmt durch den Ertrag d. h. die Miethen selbst,

aber seine Untergrenze, unter die er regelmäßig nicht sinken kann, wodurch er also soweit auch bestimmt wird, sind dabei auch die Gestehungskosten des Hauses d. h. Baukosten und Bodenpreis.

2. Die eigentlichen Baukosten weisen in den letzten 30 Jahren ein Steigen der Löhne (20—30 pCt.) und der Materialien auf, dem aber ein Sinken des Bauunternehmergewinns und ökonomischere und geschicktere Bauausführung gegenüberstehen. Die gestiegenen Baukosten sind daher nur soweit Ursache der Miethsteigerung, als sie einer besseren Wohnungsproduktion für gestiegene Ansprüche entsprechen. Dagegen sind die allenthalben vermehrten öffentlichen rechtlichen Belastungen zweifellos eine allgemeine Ursache des Steigens der Miethen.

3. Der Bodenpreis wird durch natürliche und durch künstliche Faktoren gesteigert. Die natürliche Bodenpreisbildung erzeugt im Stadtinnern die höchsten Bodenpreise, dann nach außen immer niedrigere Preise, also eine Differentialrente der besseren näheren Lagen in allmäliger Entwickelung und eine mäßige Hausplatzrente da, wo eben Ackerland in Bauland übergeht. Dem entspräche ein Fortschreiten von dichtester und höchster Bebauung nach außen zu weiträumiger und niedriger als die natürliche Form des Stadthaus. Wo aber durch die Bauordnung die Miethkaserne in den Außenbezirken zur wirthschaftlichen Ausnutzung der tiefen Grundstücke anreizt, ermöglicht diese Bauform den ersten Erwerbern von Grundstücken in einem Außenbezirk so große Gewinne, daß sie die allgemeine Bauform wird und die Preise der betreffenden Gegend bestimmt. An Stelle der Hausplatzrente tritt die Kasernirungsrente, die unabhängig von der Lage ist, weil überall die gleich hohe Bebauung, z. B. fünffache Ueberbauung, zugelassen ist. Daraus ergibt sich, da die ersten Miethkasernen vereinzelt dastehen und oft lange Zeit in Folge des Eingreifens der Spekulation von großen Strecken unbebauten Landes umgeben bleiben, die für die deutschen Städte heute charakteristische sprunghafte Bebauung, der Lückenbau.

Durch diese künstliche Preissteigerung der Außenböden, die „nur auf dem Recht und schematischen Zwang zur Miethkaserne beruht", ist nämlich der Bodenspekulation hier ein großes Feld eröffnet, wie sie es sonst nirgends hat. Die Bodenspekulation — wie jede andere Spekulation, auf Gewinne aus den Preisdifferenzen beim meist unveränderten Wiederverkauf gerichtet — verursacht an sich nicht nothwendig eine Preissteigerung um mehr als einen gewöhnlichen Zwischenhandelsgewinn, wenn sie die volkswirthschaftliche Funktion erfüllt, Angebot und Nachfrage zusammenzubringen und auszugleichen, und ist daher nicht unbedingt schädlich. Aber sie unterscheidet sich, wie Eberstadt richtig ausführt, von anderen Spekulationsarten in wichtigen Punkten, welche bei ihr Auswüchse und damit schädliche Wirkungen ganz besonders nahe legen: 1. der vorhandene Bestand liegt hier offen zu Tage, so daß Beherrschung des Marktes leicht ist, und thatsächlich ist längere Aussperrung vom Verkehr hier geradezu die übliche Form der Spekulation, weil die Gewinne bei einer Hausse auf dem Grundstücksmarkt so groß sind, daß sie den Zinsverlust weit übersteigen;*)

*) So erwarb in dem oben Seite 37 angeführten Beispiel H. 1892 eine Baustelle in einem Berliner Vorort S. für 25,662 M. und verkaufte sie zweimal: 1894 für 77,400 M., 1895 für 79,400 M., erwarb sie in der Zwangsversteigerung zurück und verkaufte sie endgültig 1898 für 80,000 M. In dem jüngsten „Sanden-Prozeß" in Berlin sind den Angeklagten folgende Gewinne nachgerechnet worden: aus dem Terrain des

2. es findet hier überhaupt nur eine Spekulation à la hausse ohne Contremine statt, so daß die Spekulation hier ausschließlich und einseitig die Tendenz hat, eine Preissteigerung herbeizuführen; 3. endlich ist hier hypothekarische Belastung die Form, in der die spekulativen Gewinne realisirt und festgehalten zu werden pflegen, so daß wenig Geld zu dieser Spekulation erforderlich ist.

Die Bodenspekulation führt daher nicht nur zur Zurückhaltung der unbebauten Gelände und damit zu weiteren Preissteigerungen, sondern sie wirkt häufig geradezu hemmend auf die Bauthätigkeit ein, indem „bei einer Hausse der Gewinn aus steigendem Bodenwerth auf Grund scheinbar steigender Ausnutzungsmöglichkeit sich rascher und mit geringerem Risiko beim Verkauf des reinen Bodens als bei seiner Bebauung realisiren läßt."

Dabei marschirt diese Bodenspekulation aber gemäß der geschilderten Form der städtischen Bebauung in den deutschen Städten im Gegensatz zu der echten „natürlichen" städtischen Grundrente nicht von innen nach außen, sondern von außen nach innen. „Je weiter wir nach dem Innern vorschreiten, je dichter die Gesammtbevölkerung wird, um so mehr nimmt, auf das einzelne Grundstück gerechnet, die Höhe und Dichtigkeit ab; in den Außenbezirken bei größtem Ueberfluß an Bauland ist die Zusammendrängung auf dem einzelnen Grundstücke am stärksten." „Das System des Massenmiethauses ist in den deutschen Städten niemals und nirgends von innen nach außen, nach dem Prinzip der Centrumsnähe, vorgedrungen, sondern es ist in allen Fällen in den Außenbezirken entwickelt worden." Denn nur ursprünglich geringwerthiges Land kann jene hohe von der Lage unabhängige Kasernirungsrente abwerfen.

Die Spekulation legt also zuerst durch Geländeankauf einen weiten Ring um die Stadt. Damit hört die natürliche Preisbildung auf und die preisermäßigende Wirkung des Baulandes der Außenbezirke ist aufgehoben. Hierdurch werden die Bodenwerthe der Innenstadt in die Höhe getrieben und dies ermöglicht wieder eine weitere Steigerung und Hochhaltung der Außenböden. Es findet also wieder eine stete Wechselwirkung statt. Dabei darf allerdings der von Eberstadt unberücksichtigt gelassene Fall nicht übersehen werden, daß höhere Preise in den neueren Außenbezirken gegenüber niedrigeren in den älteren Innenbezirken zu einem Theil auch auf der geringeren Ausstattung, der „Inferiorität" der Wohnungen in den letzteren beruhen können, welche so groß sein kann, daß sie den Vortheil der Lage mehr als aufhebt. Allein dieser vielfach besonders bei alten Städten zu beobachtende Vorgang der Entwerthung von Häusern und Wohnungen in der Altstadt genügt unter keinen Umständen zur Erklärung des ganzen Verhältnisses.

Diese Vorgänge wirken nun zwar nicht nothwendig sofort auf die Miethen: begrifflich läßt sich die Preissteigerung des unbebauten Bodens von der Tendenz zur Steigerung der Wohnungsmiethen trennen, aber praktisch besteht der engste Zusammenhang; und zwar ist die Wirkung der Bodenspekulation zusammen mit der durch sie verursachten Hemmung der Bauthätigkeit Steigerung der Miethen, da die Erstellungskosten der Wohnungen in den Miethkasernen keineswegs prinzipiell niedriger sind als bei anderer Bauform, wie Baumeister so überzeugend nachgewiesen hat. Er zeigt, daß dies nur der Fall sein könnte, wenn der Einheitspreis des Bodens eine

ehemaligen „Schwarzen Adlers" zu Schöneberg 1893/94: 928,993 M., aus einem Terrain in der Grunewaldstraße 277,933 M., aus einem Terrain in der Passauerstraße durch verschiedene Jahre 308,000 M. usw.

gegebene Größe wäre und nicht vielmehr gerade von dem zulässigen Maß der Ausnutzung bestimmt würde. „Der Aufwand für den Bauplatz, welcher zur Behausung einer bestimmten Zahl von Menschen dienen soll, ist abhängig von der Bauordnung."

Daher wäre eine Verbilligung der Miethen durch die Miethkasernen, jedenfalls nur bei den ersten Miethskasernen in einem neuen bisher niedrig oder gar nicht bebauten Gebiet, deren Bauplatz noch billig war, also nur für kurze Zeit möglich.

Gegenüber jenen Wirkungen des schematischen Bebauungsplans und einer gleichartigen Bauordnung soll daher durch die abgestufte Bauordnung eine Verbilligung bezw. Niedrighaltung der Außenböden und damit die Ermöglichung des Flachbaues, des Einzel- und Bürgerhauses in den Außenbezirken, bewirkt werden.

Diese Wirkung tritt aber, wie Stein an dem Beispiel von Frankfurt a. M. gezeigt hat, nicht immer sicher sein, sondern nur, wenn nicht gleichzeitig die Bauthätigkeit stockt und eine stärkere wirthschaftliche Ausnutzung durch Abvermiethen verhindert werden kann; sonst kann trotz der Beschränkung der baulichen Ausnutzung, ja sogar in Folge davon, ein Steigen der Miethen, der Häuser- und der Bodenpreise erfolgen.

Die große Ausdehnung aber, welche die Bodenspekulation ebenso wie die Häuserspekulation in Deutschland erlangt hat, und ihre Folgen sind nur durch die Organisation unseres städtischen Realkredits möglich geworden: die zahlreichen, privatkapitalistisch betriebenen Hypothekenbanken mit dem Recht der Pfandbrief-Ausgabe, deren Rolle in der Immobilienspekulation durch den jüngsten Sandenprozeß so grell beleuchtet worden ist. Sie beleihen — abgesehen von den großen, ganz soliden Instituten — vielfach die Objekte der Spekulation übermäßig hoch und stehen unter Umständen mit den großen „Terraingesellschaften" durch ihre Direktoren in Personalunion. So wird durch sie die Immobilienspekulation geradezu inflammirt.*) Sie geben auch vorzugsweise, mitunter sogar ausschließlich für solches Gelände, an dem sie direkt oder auch indirekt interessirt sind, Baugelder her, und so wird, wie Eberstadt sagt, bebaut „nicht das zunächst angebotene Land, sondern dasjenige Land, an dessen Bebauung Spekulanten und Kapitalisten ein Interesse haben, um hierdurch ihre Spekulationsgewinne zu realisiren." Dadurch ist einerseits die enorme überwiegend rein spekulative Verschuldung des städtischen Bodens in Deutschland herbeigeführt worden und anderseits jene Häuserspekulation, die von fortgesetzten Miethsteigerungen lebt. Die Verschuldung übersteigt in den Großstädten meist den Gebäudewerth, (ein Zeichen, daß die Steigerung der Hauspreise von der Steigerung der Bodenpreise herrührt). Nach Eberstadt betrugen in Berlin im Jahre

	1870	1897
die Gebäudewerthe	858 Mill. Mark	3380 Mill. Mark
die Verschuldungen	882 „ „	4412 „ „

Die Aufwendung für die Gebäude ist um $2\frac{1}{2}$ Milliarden Mark, die Verschuldung aber um $3\frac{1}{2}$ Milliarden gestiegen. Auf diesen Punkt, die kapitalistische Organisation des städtischen Realkredits und die viel zu große Leichtigkeit der Belastung der städischen Gelände mit Hypotheken, legt Fuchs den allergrößten Nachdruck, mehr noch wie Eberstadt. Diesem Punkt schreibt er noch größere Wichtigkeit zu, wie den modernen Bebauungsschema mit tiefen Blöcken und breiten Straßen. Denn auch in Holland, wo das Einfamilienhaus vorwiegt, findet sich die

*) Im Sandenprozeß in Berlin 1902 führten die Angeklagten immer zur Rechtfertigung ihrer Spekulationen an, daß sie dadurch ihrer Bank Hypotheken verschafften.

Boden- und Bauspekulation, allerdings nur in der Form des kleinen unsoliden Selbstbaues als unvermeidliche Folge des dem Hypothekengläubiger gewährten gesetzlichen Vorrechtes. Im Gegensatz zu den Hypothekenbanken wird von den Creditvereinen in Dänemark berichtet, daß sie die Spekulation nicht fördern, sondern erschweren. Auch in England und Belgien bestehen so unsolide Creditverhältnisse wie in Deutschland nicht.

Der letzte Faktor, der die Miethpreise beeinflußt, sind die Steuern. Die Gebäudesteuer wird in der Regel auf den Miether überwälzt, umsomehr wenn der Wohnungsbau mit der Nachfrage nicht Schritt hält. Daher haben die Steuerbefreiungen oder Steuererleichterungen für Kleinwohnungen, wie sie in England, Belgien und Oesterreich bestehen, eine Berechtigung. In den beiden erstgenannten Ländern wohnen die Arbeiter vielfach in eigenen kleinen Häuschen, genießen also den Vortheil der Steuererleichtung nicht als Miether, sondern als Hauseigenthümer. Auch die Ueberwälzung der Grundsteuer ist prinzipiell nicht ausgeschlossen. Grund und Boden sind wohl physikalisch unvermehrbar, aber nicht wirthschaftlich. Der bebaute Boden und das Bauland einer Stadt können durch Hochbau bis zu einem gewissen Maße vermehrt werden. Vor Allem aber sind sie verminderbar, d. h. die Vermehrung kann durch Einschränkung des Häuserbaues beschränkt werden. So kann auch die Grundsteuer auf die Miether abgewälzt werden. Fuchs spricht sich daher für die Besteuerung nach dem gemeinen Werthe aus und nennt sie einen wichtigen Fortschritt, weil sie neben finanzieller Stärkung der Stadtgemeinde das Zurückhalten von unbebauten Geländen und bei genügend häufiger Einschätzung den unverdienten Werthzuwachs gebührend zur Steuer heranzieht. Eine Besteuerung der sog. Zuwachsrente hält er für unzweckmäßig, solange Conjunkturgewinne anderer Art nicht besteuert werden.*) Ob die Umsatzsteuer die Boden- und Häuserspekulation einschränke, die Boden- und Häuserpreise und damit die Miethe niedrig halte, sei bestritten. Wenn auch in Belgien die Besitzwechsel-Ausgaben mit den Notarkosten 10—12 pCt. vom Hauswerth betragen, so sei es doch noch fraglich, ob die Spekulation dadurch gehindert werde; andere Einflüsse könnten stärker sein. Die Spekulation in Belgien wird besonders dadurch erschwert, daß durch das Einfamilienhaus (den sogenannten Flachbau) die Städte eine große Raumausdehnung erhalten. Das erschwert die Aussperrung von Geländen und die Beherrschung des Marktes.

Als Aufgabe der Wohnungspolitik verlangt Fuchs neben der direkten Beseitigung der Wohnungsmißstände durch Wohnungsinspektoren, besondere Förderung der gemeinnützigen und privaten Bauthätigkeit, in Deutschland noch Beseitigung oder Beschränkung der Auswüchse der Boden- und Hausspekulation; zu diesem Zwecke Beseitigung der schematischen Bebauungspläne und vor Allem Reform des Hypothekenwesens, überhaupt des städtischen Baukredits.

Der Bodenwerth erwächst zunächst aus der Kapitalisirung der Hausmiethe, nachdem von dieser sämmtliche Ausgaben für ordnungsmäßige Instandhaltung des Hauses, für Steuern, gewisse Bei-

*) Dieser Einwand ist unberechtigt, weil die Steigerung der städtischen Bodenwerthe, wie Fuchs am Eingang seines Vortrages erklärt, durch natürliche Faktoren hervorgerufen wird, zu denen sich dann die künstlichen gesellen. Die städtische Zuwachsrente ist der Hauptsache nach kein Conjunkturen- oder Spekulationsgewinn, sondern beruht vor Allem auf dem Wachsthum der städtischen Bevölkerung.

träge zur Tilgung der Baukosten usw. abgezogen sind. Die Miethe fußt in erster Linie auf der Ausnutzungsmöglichkeit des Baugrundes, hängt also davon ab, ob Bauordnung und Bebauungspläne auf dem betreffenden Grundstück ein kleines oder großes Haus, geräumige oder enge Höfe und Wohnungen, Kellerwohnungen, Dachwohnungen, zahlreiche Stockwerke erlauben oder nicht. In Bezug auf ihren Geldwerth fußt die Miethe zunächst auf den Baukosten, wird aber auch durch das Gesetz von Angebot und Nachfrage stark beeinflußt. In den Städten mit rascher Entwicklung wird sie durch die Steigerung der Bodenwerthe mit in die Höhe getrieben, so daß zuletzt die Baukosten für ihre Festsetzung nur eine nebensächliche Bedeutung haben, besonders wo die Ausnutzungsmöglichkeit des Bodens gemäß der Bauordnung ihren höchsten Grad erreicht hat und die Bevölkerung sich zusammendrängt. Diese Ausnutzungsmöglichkeit des Bodens verbunden mit der wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit jener Miether, welche gerade die betreffende Lage zur Wohnung oder zum Geschäftsbetriebe aufsuchen oder aufsuchen müssen, bildet dann die Miethpreise und diese sind dann eine Funktion des Bodenwerthes. Die Abhängigkeit des Bodenwerthes von der Bauordnung hat zuerst Baumeister unter Annahme gleicher gesundheitlicher Ansprüche an Häuser verschiedener Größe in mathematische Form gebracht.*)

Die Steigerung der städtischen Bodenpreise vollzieht sich nicht plötzlich, sondern stufenweise und vielfach sprunghaft. Die erste Stufe ist die Umwandlung des landwirthschaftlichen Baulandes in städtisches. Dabei wirkt die Bauordnung stark mit, je nachdem sie eine geringere Ausnutzung des Bodens durch Einfamilienhäuser (Landhäuser) und Kleinhäuser, oder eine stärkere durch Miethkasernen gestattet. Im ersten Fall dürfte der Bodenwerth das fünf- bis zehnfache des Ackerwerthes betragen, bei dem eigentlichen Hochbau dagegen steigt er weit höher, besonders wenn noch die Spekulation dazu kommt. Eine weitere Stufe in der Werthsteigerung des Bodens ist die Umwandlung bisheriger Wohn- in Geschäftsstraßen, durch die Ausdehnung der Stadt einerseits, durch die Citybildung anderseits. Auch die Bodenpreise in den Außentheilen der Stadt werden hievon beeinflußt. Neuerdings nehmen große Unternehmer, kapitalkräftige Aktiengesellschaften oder Private das Terraingeschäft in die Hand. Sie kaufen die Urbesitzer aus und ziehen die Straßenlinien. Wenn

*) Baumeister, Stadterweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirthschaftlicher Beziehung, 1876.

sie nun die einzelnen Baustellen zur sofortigen Bebauung verkaufen oder selbst bauen, auch das Baugeschäft selbst in der Hand behalten, so bleibt das Geschäft als solches solid. Wenn sie aber die einzelnen Baustellen verkaufen und frei geben, so beginnt in Zeiten lebhaften wirthschaftlichen Aufschwunges vielfach ein toller Schwindel und eine fieberhafte Preistreiberei. Auf Börsen niedersten Ranges werden die Bauplätze rasch von Hand zu Hand geschoben und jeder dieser vorübergehenden Besitzer sucht nur den Werthunterschied als Aufgeld einzuheimsen. In solchen Zeiten schließt sich dem Baustellenschwindel dann der Bauschwindel würdig an. Im Allgemeinen sucht die Spekulation den Bodenpreis stets sogleich auf jene Höhe zu bringen, welche durch das allgemeine Wachsthum der Stadt, durch die von der Bauordnung zugelassene Ausnutzungsmöglichkeit des Bodens, sowie durch die wirthschaftliche Leistungsfähigkeit der Miether bedingt ist — das sogenannte eherne Wohngesetz.

Die gewaltige Steigerung der Bodenpreise in unseren größeren Städten begann bereits in der Milliarden- und Gründerzeit von 1871, endete aber 1873 mit einem schweren Rückschlag. Mit dem Umschwung der Zoll- und Wirthschaftspolitik des Reiches 1879 begann die Erholung und seitdem bewegen sich die Bodenpreise der Großstädte fast ununterbrochen aufwärts. Selbst nach einer vorübergehenden Krisis tritt bald wieder die Erholung ein. Wenn auch umfassende Untersuchungen über diese Steigerung der städtischen Bodenwerthe noch nicht vorliegen,*) so genügen die Theilergebnisse vollständig, um sich ein Bild von der ungeheuren Belastung zu machen, welche durch diesen Vorgang der nationalen Volkswirthschaft und besonders dem Erwerbsleben der minderbemittelten Stände auferlegt wird.

In Frankfurt a. M. wurde festgestellt, daß die Miethsteigerung von 1842—1894 in 110 Probehäusern in einem Fall 581, in einem andern 507, in vier Fällen zwischen 400 und 500, in 16 zwischen 300 und 400, in 18 zwischen 200 und 300, in 36 zwischen 100 und 200, in 22 zwischen 50 und 100 und in 12 Fällen unter 50 pCt. betragen hatte. In Berlin hat eine städtische Commission von 1880

*) Um die Entwicklungsgesetze der städtischen Bodenpreise und des städtischen Bodenbesitzes überhaupt, ihre Ursachen und Wirkungen, möglichst klarzustellen, hat das Institut für Gemeinwohl zu Frankfurt a. M. Untersuchungen veranlaßt. Der inzwischen verstorbene Paul Voigt übernahm diese Arbeit für Berlin. Sein Entwurf über die beste Art der Untersuchung ist wiedergegeben in P. Voigt „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin", Seite 252.

bis 1883 über die Reform der städtischen Steuern berathen und dabei in Häusern, in welchen keine baulichen Veränderungen vorgenommen waren, von 1868—1877 in den einzelnen Stadttheilen folgende Miethsteigerungen konstatirt:

Innere Stadt, Altberlin im Durchschnitt	45 pCt.
„ „ Altköln „ „	50 „
Friedrichsstadt	62 „
Tempelhof	90 „
Louisenstadt	66 „
Moabit	65 „

Das Minimum war 36, das Maximum 106 pCt.*)

In München wurde das Gelände der städtischen Lagerhäuser am Südbahnhofe Anfangs der 70er Jahre des 19. Jahrh. für 2.57 M. der qm erworben, 1896 zu 25 Mark abgeschätzt; das des städtischen Schlachthofs, zur selben Zeit erworben, kostete damals 4.91 M. der qm, 1896 wurde es zu 50 M. veranschlagt. Auf der Südseite der Theresienwiese zahlte die Stadt 1880 für den □Fuß 20 Pfg., heute ist dieser Preis gewaltig gestiegen. Bei der Anlage des östlichen Friedhofes wurden für den □Fuß 10 Pfg. bezahlt, 1899 wurden Nachbar-Gründe zu 8 M. verkauft. Die Steigerungen sind mitunter geradezu ungeheuer, besonders unter dem Einflusse der Spekulation.**)

Wie die Bodenpreise in Prag gestiegen sind, zeigen folgende Angaben in qm und österreichischen Gulden:

Es kostete der qm:

	Hauptstraßen:	Nebenstraßen:
Altstadt: von 1875—1879	37.50	23.50
„ 1880—1884	42	24
„ 1885—1889	50	27
„ 1890—1894	75	39
„ 1895—1900	113	56
Neustadt: von 1875—1879	36	24
„ 1880—1884	48	21
„ 1885—1889	66	24
„ 1890—1894	77	31
„ 1895—1900	83	39***)

Für Wien liegen folgende Angaben vor:

Es kostete der qm in Gulden in der Altstadt:

	1866	1899
im Stock im Eisen und am Stefansplatz	330 fl.	950 fl.
im Graben (bessere Lage)	280 fl.	850 fl.
im Graben (geringere Lage)	200 fl.	620 fl.

Die übrigen Theile der inneren Stadt schwanken für 1866 zwischen 70 und 170, für 1899 zwischen 125 und 400 Gulden, je nach der Geschäftslage. Ganz anders sind

*) Adickes, „Ueber die weitere Entwicklung des Gemeinde-Steuerwesens" in Schäffle's Zeitschrift für die gesammte Staatswissenschaft, 1894, S. 644.

**) Singer, die Wohnungen der Minderbemittelten in München, S. 58.

***) Horacek, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1901, Band 94, S. 9

die Preise in den Arbeitervierteln. In Neu-Margarethen (5. Bezirk) stieg in obiger Frist der qm von 0 auf 30 fl., in Favoriten (10. Bezirk) von 1 auf 30 fl., in den alten Stadttheilen daselbst von 7 auf 70 fl.*)

Für Berlin hat P. Voigt diese Frage näher untersucht.**) Am Kurfürstendamm waren die Bodenpreise Anfangs der 60er Jahre noch rein landwirthschaftlich, der qm kostete damals 12 Pfennige; 1871 kostete er bereits 10—11 Mark, dann kam die Gründerbewegung und der Krach. Nachdem die Erholung eingetreten war, begann eine ununterbrochene Haussebewegung und 1883, nach Erbauung der Stadtbahn, wurden für den qm schon 85 M. bezahlt. Das Gelände am Kurfürstendamm innerhalb der Ringbahn enthält bei durchschnittlich 70 m Grundstücktiefe etwa 500,000 qm Bau- und etwa 200,000 qm Straßenland. Dieses Gelände von circa 70 ha besaß um 1860 einen reinen Ackerwerth von 100,000 Mark, 1898 war dieser Werth 50, 1903—4 nach voller Bebauung wird er 60—65 Millionen sein. Die Gesellschaft, welche diese Werthsteigerung leitete, hat für jede eine Mark, die sie einlegte, 2—300 Mark wieder erhalten. „In großen Zügen stellt sich auf das finanzielle Endergebniß folgendermaßen: Zur Ausschüttung dürften im Ganzen 25 Millionen gelangen. Davon entfallen 8 Mill. auf das eingezahlte nominelle Aktienkapital, 3½ Mill. bilden den Gründergewinn der emittirenden Banken, 11½ Mill. den Gewinn der Aktionäre, circa 2 Mill. die Tantièmen des Aufsichtsrathes und des Vorstandes. An Steuern dagegen hat die Gesellschaft im Ganzen noch nicht 700,000 M. entrichtet." Blos in dieser Gegend Berlins sind also binnen 40 Jahren durch eine Steigerung um das 600fache des Ackerwerthes Privatvermögen von wenigstens 60 Millionen aus dem Nichts entstanden — durch die Großstadtbildung, die Bauordnung und die Bodenpolitik. Dazu kam noch die Privatspekulation der Aufsichtsräthe und Aktionäre und ihrer Freunde, sowie der betheiligten Bankiers, die sich unter Benutzung der Thätigkeit der Gesellschaft an anderen Geländen bereicherten.

Für Charlottenburg gibt P. Voigt folgende Steigerung des Bodenpreises:

---

*) Schwarz, in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1901, Band 94, S. 85 ff.

**) Für das Folgende: P. Voigt, „Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten", 1901, S. 217, 218 ff., 228, 229 ff., 235 ff., 245 ff.

	Gesammt-Bodenwerth in Mill. M.	Bodenwerth der unbebauten Grundstücke in Mill. M.
1865	6	4
1880	30	20
1886	45	30
1897	300	100

Die Steigerung des Bodenwerthes in Charlottenburg beträgt von 1887—1897, in blos 10 Jahren, somit über eine Viertelmilliarde. „Da gleichzeitig die Bevölkerung um etwa 100,000 Köpfe gewachsen ist, so hat jede neu hinzugekommene Person den Charlottenburger Grundbesitzern einen durchschnittlichen Werthzuwachs von 2500 M. gebracht; jede sechsköpfige Familie hat die Charlottenburger Grundbesitzer in 10 Jahren um durchschnittlich 15,000 M. bereichert", was einem jährlichen Zinstribut von 6—700 M. entspricht.

In Charlottenburg sind diese Gewinnste einer ziemlich großen Anzahl von Besitzern zugekommen. Am Kurfürstendamm aber sind die Gewinne zum Theil „den Terraingesellschaften, hauptsächlich aber einer Anzahl vielfach von vornherein reicher Privatleute zugeflossen. Die ursprünglichen landwirthschaftlichen Besitzer wurden schon am Anfang der 70er Jahre ausgekauft. Die Preise waren, sobald die Spekulation überhaupt stärker eingesetzt hatte, relativ hoch, Grund und Boden wurden durchweg nur in größeren Komplexen veräußert; dadurch wurde hier die Betheiligung an der Terrainspekulation sehr bald auf die wohlhabendsten Kreise beschränkt, aus welchen auch die gegenwärtigen Besitzer der unbebauten Ländereien stammen."

Der Goldregen, der durch diese Verhältnisse über die Grundbesitzer Berlins ergangen ist, hat sich durchaus nicht gleichmäßig auf dieselben vertheilt; es waren nur verhältnißmäßig wenige Spekulanten, welche in den einzelnen Theilen des Erweiterungsgebietes die führende Rolle spielten. Ihnen schloß sich eine Anzahl Kapitalisten, Banken und gute Freunde an. Die früheren Besitzer wurden meist verhältnißmäßig billig abgelöst und dann ging die Spekulation an. „Bauern und Kossäthen, die bisweilen noch in der Erbunterthänigkeit geboren waren, die vielfach noch selbst hatten Hofdienste leisten müssen, wurden schon in den 60er Jahren und vor allem zu Anfang der 70er Jahre in raschem, unvermittelten Aufstieg aus Dürftigkeit und Unbildung, ohne die leiseste Anstrengung, ohne eine Spur eigener Tüchtigkeit und Intelligenz, zu reichen Leuten, oft zu Millionären umgewandelt."*)

*) Allein in Tempelhof bei Berlin leben etwa 40 Personen mit einem Jahreseinkommen von 40—100,000 M., meist ehemalige Bauern, die ihre Ländereien zu hohen Preisen für Bauzwecke verkauft haben — Millionen-Bauern.

Solch unverdienter Reichthum wirkt in hohem Maße entsittlichend. Er schaltet die naturgemäße Ordnung, daß das persönliche Verdienst der Belohnung entsprechen müsse, aus und stellt dem ganzen Volke die Jagd auf das goldene Kalb als das sittliche Ideal hin. In der Villenkolonie Grunewald war es anfangs die geistige Aristokratie Berlins, die sich dort ansiedelte und in freier Natur einen eigenen Besitz suchte. Aber die überaus günstige Gelegenheit zu Spekulationsgewinn, die günstigen Erfolge einiger erwerbsmäßigen Spekulanten, die sich ebenfalls dort angesiedelt hatten, wirkten ansteckend und so wurden alle Ansiedler „ebenfalls großentheils von der Spekulationsgier infizirt."

In der Villenkolonie Grunewald, wo seit Anfang der Bebauung 1889, nach Abzug der ursprünglichen Grunderwerbs- und der Straßenkosten, bis 1898, 35 Millionen Mark verdient wurden, ist dieser Gewinn „ungefähr zur kleineren Hälfte der Kurfürstendamm-Gesellschaft, (einer Gründung der Deutschen Bank) zur größeren aber der Terrainspekulation im Kleinen, an der ungefähr 4—500 Personen theilgenommen haben dürften, zugefallen." „In der Villenkolonie Grunewald spekulirt jetzt beinah Alles. Es gibt hier kaum eine populärere Erwerbsthätigkeit. Wenn auch gelegentlich in den Salons der Grunewaldvillen die theoretische Frage nach der sittlichen Berechtigung der Terrain-Spekulation aufgeworfen wird, so steht doch ihre praktische Bejahung längst außer jedem Zweifel. Der Terrainbesitz gilt als die solideste und einträglichste Sparkasse, der man seine Kapitalien zuführen kann. Angehörige aller Berufe haben eine größere oder kleinere Anzahl Baustellen zum Zwecke gewinnreicher Wiederveräußerung erworben. Neben den gewohnheitsmäßigen Spekulanten haben wir hier Amateurspekulanten, in selten großer Anzahl, die der Terrainspekulation im Grunewald ihr eigenthümliches Gepräge verleihen."

Die Belastung der nationalen Wirthschaft durch die spekulative Steigerung der städtischen Bodenwerthe.

Man vergegenwärtige sich nun, daß der gleiche Vorgang sich in ganz Berlin und in der gesammten Umgebung abspielt, daß derselbe Prozeß sich im ganzen Reiche, in jeder Großstadt, ja selbst in Mittelstädten und Industriedörfern wiederholt und man wird begreifen, daß es hier um Riesensummen handelt. Gegenüber dieser Belastung durch die Grundrente, welche die Privat-Spekulation an Grund und Boden unserem Volke auferlegt, tritt die Steuerbelastung weit zurück und selbst eine bedeutende Erhöhung der Getreidezölle würde lange nicht so empfindlich wirken. Um Steuern und Zölle wird mit Leidenschaft gestritten, die Belastung durch die Bodenspekulation — in Folge einer verkehrten Bodenpolitik — nimmt man ruhig hin. Für die Berliner Vororte hat Voigt (a. o. O. S. 143) die Werthsteigerung des Bodens von 1887—1898 auf eine Milliarde Mark berechnet. Für ganz Berlin dürfte der Bodenmehrwerth, der in den letzten 2—3 Jahrzehnten dadurch entstanden ist, daß die Bodenpolitik der Privatspekulation überlassen wurde, auf wenigstens 2—2½ Milliarden Mark zu veranschlagen sein.*) Zu 4 pCt. ergibt dies eine jährliche Belastung der Miether von 80—100 Millionen Mark. Dazu kommt noch der Preis für den Bauwerth des Hauses, der aber gegenüber dem Bodenwerth meist zurücktritt. Die Verzinsung des Bodenwerthes, die Grundrente, beansprucht in Charlottenburg mindestens ein

*) Das Grundstück, auf dem das sozialdemokratische Gewerkschaftshaus in Berlin steht, wurde im Jahre 1848 mit 21,000 M. bezahlt, 1898 betrug der Verkaufspreis 535,000 M.

Drittel der hochgetriebenen Miethpreise. Eine Arbeiterfamilie, die 300 Mark Miethe gibt, zahlt somit einen Tribut von 100 M., eine wohlhabende Familie mit 1200 M. Miethe einen solchen von 400 M. an diejenigen, welche die Gewinne aus der Bodenwerthsteigerung gemacht haben. Für die Verzinsung des Bodenwerthes zahlt jeder Charlottenburger im Durchschnitt jährlich mindestens 50—60 M., während die Belastung durch die staatlichen Einkommen- und Vermögenssteuer nur 21 M. beträgt. Selbst die Verdoppelung der gegenwärtigen Getreidezölle, vorausgesetzt, daß in gleichem Maße der Brodpreis stiege, was bekanntlich nicht der Fall ist, würde leichter zu ertragen sein, als die Belastung durch die Spekulations-Grundrente, denn sie würde für eine fünfköpfige Arbeiterfamilie gegenüber obigen 100 M., nur vielleicht etwa 30 M. jährlich betragen.

Wenn eine Arbeiter- und minderbemittelte Familie an der Wohnungsmiethe wöchentlich nur 2 M. spart, so wird die Consumfähigkeit des deutschen Volkes um tausend Millionen Mark jährlich erhöht. Die Krisen würden weniger scharf werden, die Industrie wäre weniger auf die Ausfuhr angewiesen, wenn der inländische Verbrauch nicht durch die spekulative Bodenwerth-Steigerung gewaltsam am Aufschwung gehemmt würde. Hier liegt eine der wichtigsten Ursachen, warum die unbemittelten Klassen immer nur von der Hand in den Mund leben, warum jeder Uebergang zu höherer Lebenshaltung durch die wachsende Belastung, die der spekulative Grundbesitz dem Volke auferlegt, abgeschnitten ist. Wie beneidenswerth erscheint dagegen die Berliner Wohnungspolitik des 18. Jahrh., als der Staat es für eine seiner wichtigsten Aufgaben betrachtete, den Wohnungsbau dem wachsenden Bedürfniß anzupassen, jede Spekulation kräftigst zu unterdrücken und durch Polizeitaxen die Miethe im Durchschnitt auf 5 pCt. vom Bauwerth des Hauses festzusetzen. (S. oben S. 13).

Zielpunkte der gemeindlichen Bodenpolitik.

Im Interesse der großen Masse der Minderbemittelten muß die Gemeinde neben einer zielbewußten Bau- auch eine zielbewußte Bodenpolitik wieder ergreifen. Zu diesem Zwecke muß sie die Regelung der Stadterweiterung als eine ihrer wichtigsten Aufgaben betrachten und dabei auch ganz besonders und planmäßig wieder in die Preisbildung des Baulandes eingreifen. Die Regelung der Bodenpreise muß wieder auf ihre wirthschaftlichen Faktoren zurückgeführt werden: der natürliche Zuwachs der Bevölkerung, das Verhältniß von Angebot und Nachfrage und der Gebrauchswerth der Grundstücke je nach der örtlichen Lage. Wenn die Voraussetzungen der monopolistisch-kapitalistischen Geländespekulation wegfallen, so fällt diese selbst. Die Mittel zu einer solchen volksthümlichen gemeindlichen Bodenpolitik sind, neben einer zielbewußten Bauordnung und Stadterweiterung, zunächst die planmäßige Vermehrung des gemeindlichen (und staatlichen) Grundbesitzes, das Erbbaurecht, eine rationelle sozialpolitische Besteuerung der Häuser und der unbebauten Gelände, dann eine hohe Bauplatz- und Umsatzsteuer, die Besteuerung des unverdienten Werthzuwachses, um die wachsende Grundrente mehr oder weniger für die Zwecke der Allgemeinheit abzufangen und endlich die allmälige Herausbildung des Obereigenthums der Gemeinde über das gesammte Baugelände. Auch die Umwandlung des jetzigen Privatbodenkredits in öffentliche Organisationen, seien sie staatlich oder korporativ, ist nothwendig, um der Gelände- und Häuserspekulation entgegen zu wirken. Die unentbehrliche Grundlage aber für eine soziale städtische Bodenpolitik ist das Recht der Zwangsenteignung, das den Gemeinden für den gemeinnützigen Wohnungsbau, für die Stadterweiterung und das gesammte städtische Besiedlungswesen gegeben werden muß.

Die Vermehrung des öffentlichen Grundbesitzes durch Gemeinde, Stiftungen und Staat

ist eines der besten Mittel, um möglichst viel Baugelände der Spekulation und damit der ungesunden Preissteigerung zu entziehen, die Ringbildung zu sprengen und besonders in den Vororten die Miethpreise wieder auf ihre natürliche Unterlage, auf ein gesundes Verhältniß zu den Kosten des Wohnungsbaues und zur wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit der Miether zurückzuführen. Auch der Staat, der im 19. Jahrh. unter dem Einflusse der liberal-individualistischen Wirthschaftslehre, gleich den Gemeinden, große Theile seines Grundbesitzes aus der Hand gegeben hat, soll wieder eine solche positive gemeinnützige Bodenpolitik treiben. Ein besonderes Mittel dazu wäre die reichsgesetzliche Bestimmung, daß bei allen Zwangsversteigerungen von Liegenschaften Staat und Gemeinde das Vorkaufsrecht haben. Auch die Verwaltungen von Stiftungen und Klöstern können in gleicher Weise eine gemeinnützige Bodenpolitik treiben. Diese halb oder ganz öffentlichen Gelände dürfen dann niemals wieder in Privatbesitz übergehen, sondern nur in Erbbau an gemeinnützige Baugesellschaften, an Privatunternehmer usw. gegeben werden. In jedem Fall, selbst beim Verkauf derselben, müssen dem Benützer Eigenthumsbeschränkungen im öffentlichen Interesse auferlegt werden, besonders zur Wahrung der Interessen der minderbemittelten Klassen. Die Vermehrung des städtischen Grundbesitzes ist für schnell wachsende Städte zugleich ein glänzendes Geschäft, weil die Gemeinde dadurch die wachsende Grundrente, den Werthzuwachs des Bodens, sich sichert.

Die Stadt Birmingham erwarb in den 70er Jahren gegen 18 ha in und vor der Stadt, um einen großen Gesundungsplan durchzuführen, dessen gesammte Kosten auf 1'344,000 Pfund sich beliefen. Schon 1890 verzinsten die Baupachten von etwa ein Drittel Theil dieses Geländes einen höheren Kapitalswerth als das ganze Gelände gekostet hatte, so daß die Stadt allmälig die Kaufschuld tilgen und nach etwa

30 Jahren die Grundrente als freies Einkommen beziehen wird. Andere englische Städte haben dieses Beispiel nachgeahmt in der Erkenntniß, daß der Ankauf von Grundrenten nicht nur eine der sichersten Kapitalanlagen, sondern auch das Mittel ist, um in die Boden- und Wohnungspolitik zum Wohle des Volkes eingreifen zu können.

Die Stadt Rotterdam enteignet bei Neuanlagen von Häfen oder bei Hafenerweiterungen das ganze Gelände in möglichst weitem Umfange, baut dann auf eigene Kosten die Hafenanlage, die Stadenmauern, die Schuppen, Lagerhäuser, Geleise usw. und verpachtet die einzelnen Theile an die Interessenten. Als Pachtpreis erhebt sie in der Regel 9 pCt. der Anlagekosten. So bleiben die Anlagen in Wahrheit gemeinnützig, eine spekulative Steigerung der Bodenwerthe ist ausgeschlossen und die natürliche Steigerung derselben kann die Gemeinde sich selbst zukommen lassen.

Im Gegensatz zu den Gemeinden, welche ihr Gelände hergegeben haben, wie Berlin, Breslau, Leipzig und andere, steht Frankfurt, das unter Oberbürgermeister Adickes seinen Grundbesitz seit Jahren systematisch vermehrt, damit eine soziale Wohlfahrtspolitik treibt und die steigenden Bodenrenten zur Erleichterung der öffentlichen Lasten verwendet.

Die Stadt Düsseldorf hat als Einleitung zu einer gesunden städtischen Bodenpolitik eine besondere „Verwaltung des städtischen Grundbesitzes" geschaffen. Zu diesem Zwecke ist das Grundvermögen der Stadt im Werthe von etwa 10 Millionen Mark, denen ungedeckte Ausgaben in Höhe von etwa 2¾ Millionen gegenüberstehen, einem besonderen Grundstücksfonds überwiesen worden. Dieser wird verstärkt durch eine Anleihe von 5 Mill. Mk., die mit 3½ bis 4 pCt. zu verzinsen und mit 1 pCt. zu tilgen ist. Diese Anleihe soll dazu dienen, um bei Zeiten in allen Gegenden der Stadt Grundstücke zu erwerben. Denn eine in aufsteigender Entwicklung befindliche Stadt bedarf fortwährend neuer Grundstücke für allerlei Gemeindezwecke und für die Neuanlage und Erweiterung ihrer gewerblichen Betriebe. Werden diese Grundstücke erst zur Zeit des Bedarfs angekauft, so müssen sie oft um ein Vielfaches teurer bezahlt werden, als wenn sie einige Jahre vorher gekauft wären. Außerdem bringt die Errichtung städtischer Institute den Nachbargrundstücken einen Werthzuwachs und es ist wünschenswerth, daß aus demselben auch die Stadt selbst Nutzen zieht. Das kann sie, wenn die Grundstücke größer sind, als zur Errichtung der betr. Institute nothwendig wäre. Auch kann die Stadt durch ausgedehnteren Grundbesitz einen bestimmenden Einfluß ausüben auf die Ausgestaltung der Stadttheile, die Bildung größerer Plätze, die Bauweise, den Zeitpunkt der Erschließung des Gebäudes zu Bauzwecken und die Preisbildung. Die Verwendung des Grundbesitzes soll erfolgen durch eigene Bebauung, durch Vergebung in Erbbaurecht und durch Verkauf. Die Einnahmen aus letzterem sollen aber nur zur Deckung der Ausgaben des Grundstücksfonds und zum Erwerb neuer Grundstücke oder Rechten an solchen benutzt werden. Die Verwaltung des Fonds ist einer besonderen städtischen Deputation übertragen worden.

Hätten die deutschen Städte ihren früher so ausgedehnten Landbesitz sich erhalten und zielbewußt in den Dienst der Wohnungsfür-

sorge gestellt, statt ihn unter dem Einfluß des wirthschaftlichen Liberalismus der Privatspekulation zu überantworten, so hätten sie dem Volke die ungeheuere Steuerlast erspart, die jetzt der spekulative Haus- und Grundbesitz ihm auferlegt. Viele Städte bräuchten überhaupt keine Steuern zu erheben; die wachsende Grundrente ihres Bodenbesitzes würde sie nicht nur von jeder Steuerlast befreien, sondern noch reichlich Geld zur Verfügung stellen.

Das Erbbaurecht.

Es ist eines der besten Mittel, um die wachsende Boden-Rente der Allgemeinheit zuzuführen und doch die befruchtende Wirksamkeit des Privatinteresses zu erhalten. Das neue deutsche Erbbaurecht besteht (B. G.-B. Art. 1012 ff.) darin, daß der Grundeigenthümer einem Anderen die veräußerliche und vererbliche Befugniß gewährt, auf dem Grundstücke ein Bauwerk zu errichten; es ist ein dingliches, d. h. gegen Jedermann wirksames, durch Eintragung im Grundbuche zu begründendes Recht, das dem Berechtigten unentgeltlich oder entgeltlich auf immer oder auf mehr oder minder lange Zeit vom Grundeigenthümer verliehen wird. Das Gebäude kann sich bei der Verleihung des Erbbaurechts bereits auf dem Bauplatz befinden — dann steht es als „wesentlicher Bestandtheil" desselben nothwendig im Eigenthum des Grundeigenthümers und ist nur, wie der Bauplatz selbst, mit dem Erbbaurecht belastet; oder aber, was meist der Fall sein wird, der Erbbauberechtigte errichtet das Gebäude in Ausübung seiner Berechtigung an dem Grundstück selbst: dann ist dasselbe nach § 95 B. G. B. kein Bestandtheil des Grundstücks, sondern wird Eigenthum des Erbbauberechtigten. Eigenthum am Bauplatz und am Gebäude trennen sich, ersteres verbleibt dem Grundeigenthümer und unterliegt nur der Belastung durch das Erbbaurecht, letzteres steht dem Erbbauberechtigten zu. Das Erbbaurecht wird im

Grundbuch zweimal vermerkt; einmal auf dem Blatte des Grundstückes selbst als Belastung desselben, die allen späteren Hypotheken und sonstigen Belastungen vorgeht; ferner erhält das Erbbaurecht selbst als solches ein besonderes Grundbuchblatt und kann ebenfalls Gegenstand hypothekarischer und sonstiger Belastung werden.

Das Erbbaurecht hat eine doppelte Bedeutung. Dem Grundeigenthümer gibt es das Mittel, seinen Besitz, den er nicht selbst bebauen oder sonst zu verwenden vermag, ohne Veräußerung der Substanz nutzbar zu machen: er bestellt daran auf gewisse Zeit ein Erbbaurecht, gegen einmalige Abfindung oder gegen eine jährliche Rente und sichert diese durch Eintragung auf dem Grundbuchblatt des Erbbaurechts. Sie erhält dadurch Wirksamkeit nicht nur gegen den ursprünglichen Erbbauberechtigten und dessen Erben, sondern auch gegen dessen sonstige Rechtsnachfolger, denn das Erbbaurecht ist veräußerlich und vererblich. Die Rente kann steigend gemacht werden, so daß der Grundeigenthümer an dem steigenden Bodenwerthe theilnimmt. Der Minderbemittelte kann als Erbbauberechtigter auftreten und dadurch sich die Vortheile eines eigenen Hauses verschaffen, ohne viel Geld ausgeben zu müssen. Er spart den Kaufpreis für den Bauplatz und bezahlt statt dessen nur eine regelmäßige, meist jährliche Rente für das Recht des Erbbaues, sowie die jährliche Tilgungsquote für das Kapital, mit dem er das Haus gebaut hat. Dieses Kapital erhält er gegen Verpfändung seines Erbbaurechtes und des Hauses und zwar in Form einer Amortisations-Hypothek. Denn das Erbbaurecht dauert in der Regel nur eine bestimmte, wenn auch längere Zeit und der Geldgeber wird daher darauf sehen, daß seine hypothekarische Forderung binnen dieser Zeit durch kleine jährliche Zuschläge zum Zins gedeckt wird, so daß beim Ablaufe des Erbbaurechtes auch dessen Belastung wegfällt. Tritt dieser Zeitpunkt ein, so bleibt dem Erbbauberechtigten noch das Eigenthum des inzwischen schuldenfrei gewordenen Gebäudes, das er abbrechen oder dem Grundeigenthümer verkaufen kann, wenn nicht beide Theile den Erbbauvertrag verlängern.

Das Erbbaurecht des deutschen bürgerlichen Gesetzbuches ist die Wiederbelebung der alten Einrichtung des getheilten städtischen Boden-Eigenthums. In der Geschichte treten besonders drei Formen dieser Einrichtung auf: Die römische superficies, die englische Bodenleihe und die Bodenleihe des deutschen Mittelalters. Die

römische Superficies entsprang dem Bestreben, die Staats- und Gemeinde-Ländereien, die an sich unverkäuflich waren, aber doch nutzbar und besonders durch Häuserbau nutzbar gemacht werden sollten, ohne Auflassung des Eigenthums in den Verkehr zu bringen. Zu diesem Zwecke wurde das Grundstück zur weiteren Ausnutzung, insbesondere zur Besetzung mit Gebäuden einem „Superficiar" überlassen, der hierfür dem Eigenthümer einen Bodenzins, solarium, zahlte. Zunächst beschränkte sich die Superficies auf Staats- und Gemeindeland, bei dem der Verkauf ausgeschlossen war. Später wurde auch privaten Großgrundbesitzern gestattet, ihre Grundstücke zu superficiarischem Rechte auszuthun. So entstanden die großen Häuserblöcke als Miethkasernen (insulae), in denen sich, ganz wie heute, drei Parteien gegenüberstanden: der Herr (dominus), der Verwalter (procurator insulae) und die Miethleute (inquilini). Eine Auftheilung des städtischen Grundbesitzes wurde durch diese Einrichtung nicht erreicht und auch nicht bezweckt. Sie sollte nur den öffentlichen bezw. städtischen Großgrundbesitz nutzbar machen und hat dies gründlich gethan. Die ungeheure Höhe der Miethen und das Elend der Miethräume im alten Rom haben wir Band I S. 105 berührt. Einer höhern Bedeutung, als das besitzlose Volk zu Gunsten der Hausbesitzer auszuwuchern, hat diese superficies im Allgemeinen nicht gehabt. Etwas besser steht es mit der englischen Bodenleihe, im mittelalterlichen Latein lessa, im heutigen Englisch lease genannt. Nachdem sich in England der Großgrundbesitz mit dem Verschwinden besonders des bäuerlichen Mittelstandes und der kirchlichen Freiheit im 15. und noch mehr im 16. Jahrhundert so stark vergrößert hatte, suchte er, wie im alten Rom, im eigensten Interesse seine Ausnutzung durch Verleihung. Auf dem Lande geschah dies durch Ueberlassung der Güter zur Bewirthschaftung an Pächter (lease- bezw. copyholders), in den Städten durch Parzellen-Verleihung in Erbbau, um so durch Miethe den höchsten Ertrag zu erzielen. Doch wurde dabei stets eine zeitliche Begrenzung gesetzt, etwa 99 Jahre und ein jährlicher Zins oder auch eine einmalige Abgabe des Kaufpreises für das Erbbaurecht eingeführt. Das deutsche Erbbaurecht des Mittelalters entsprang ebenfalls dem Streben der Großgrundbesitzer, ihre Gelände nach Kräften auszunützen. In der karolingischen und salischen Zeit hatten sich auf den Trümmern des alten freien Bauernstandes die Großgrundherrschaften gebildet. Ihre Bewirthschaftung der landwirthschaftlichen Güter war vielfach musterhaft, nicht nur wirthschaftliche, auch sociale Gesichtspunkte wurden

dabei mehr oder weniger eingehalten. Mit dem 11. Jahrhundert begann nun die Städtebildung, im 12. und 13. setzte sie sich mächtig fort.*) Auf dem jetzigen städtischen Gebiete trafen sich die geistlichen und weltlichen Grundherrschaften, sowie die nach städtischem Erwerb drängende bodenbesitzlose Masse. Das wirthschaftliche Interesse der Grundbesitzer rieth ihnen, dem Drange nachzugeben und so überließen der König, die Bischöfe, Aebte und adeligen Grundherren an die städtischen Handels- und Gewerbetreibenden, die sich auf dem Gebiete der Grundherrschaft niederlassen wollten, die Gelände zur Ansiedlung und zum Häuserbau. Das Patriziat der alten Städte, die sogenannten Geschlechter ahmten ihnen nach. Die Interessen beider Seiten suchte man durch die Erbleihe zu verständigen. Der Grundbesitz wurde so in den Verkehr gebracht, möglichst intensiv ausgenützt, blieb aber doch im Eigenthum der Grundherren. Im Gegensatz zur englischen Bauleihe war die Bauleihe des Mittelalters von Anfang an nur selten zeitlich begrenzt; die Gelände wurden dauernd erblich und freiverkäuflich verliehen, „jure hereditario" sagen die Urkunden. Das Wort „Erbbaurecht" selbst war der Zeit fremd. Der Erbzins wurde meist jährlich erhoben, das Recht selbst war verkäuflich und erlosch nur, wenn der Zins nicht bezahlt wurde. Diese Einrichtung hat die Bildung der deutschen Städte, das Aufkommen des Handwerkerstandes und des Bürgerthums mächtig gefördert, indem sie die ursprünglich Besitzlosen seßhaft machte. Besonders aus dem 13. Jahrhundert haben wir noch zahlreiche Beweise, mit welcher Raschheit der städtische Großgrundbesitz, die Hofstätten, Felder und Weinberge innerhalb der Städte und ihres Erweiterungsgebietes, in Bauplätze und Bürgerhäuser aufgetheilt wurden. Es entstanden Grundstückshälften, dann Grundstücksdrittel, alsdann Drittelsdrittel und noch viel geringere Theilungen. Die Theilung ergriff die unbebauten und bebauten Grundstücke. Bei diesen fand vielfach die Aufteilung in senkrechter Richtung statt, wobei jedoch die Theilungslinie häufig nicht gerade, sondern im Zickzack verlief, so daß mitunter die Stube eines Theilhauses auf das Nachbargrundstück hinübergriff.**)

---

*) Man vergleiche Arnold, „Zur Geschichte des Eigenthums in den deutschen Städten." 1861.

**) Eberstadt theilt mit, daß von dieser alten Zickzacktheilung sich im Rheinland noch heute vielfach Beispiele finden, so im Reg.-Bez. Trier. (Beilage Nr. 150 der Allg. Ztg. in München, 1902, 4. Juli.)

Durch die Erblichkeit der Verleihung hatte der Grundherr das volle Eigenthum schon aus der Hand gegeben und so wurde die Erbleihe der Uebergang von den ausgedehnten Großgrundherrschaften zu den späteren kleineren Eigenthümern in Stadt und Land, denn der städtischen Erbleihe entsprach die Vergebung der Bauernhöfe zu einem gleichen oder ähnlichen Rechte, so daß sich schließlich die städtischen Eigenthümer und die Bauern von den ganz freien Besitzern fast nur durch die Belastung ihrer Grundstücke mit einem Jahreszins oder sonstigen kleineren Leistungen unterschieden. Diese Leistungen wurden mit der Zeit immer geringer; da besonders die Geldleistungen fest begrenzt waren, so nahm ihr innerer Werth durch die Ausbreitung der Geldwirthschaft, durch Münzverschlechterungen usw. immer mehr ab, während in den Städten, besonders zu Ausgang des Mittelalters, eine Reihe von Ablösungsgesetzen dafür sorgte, daß der städtische Grundbesitz allmälig ganz in das freie Eigenthum seiner bisherigen Nutznießer überging. Auf dem Land dagegen suchte der Adel das fast verflüchtigte Grundherrschafts-Verhältniß mit Gewalt wieder herzustellen. Wirthschaftliche Ursachen waren der nächste Anlaß dazu. Das neu aufkommende römische Recht verstärkte diese Bestrebungen und gab ihnen eine juristische Unterlage. Die Kirche, die ihre Freiheit verloren hatte, schützte das Volk nicht mehr und so wurde im 16. Jahrhundert die Leibeigenschaft eingeführt und die früher fast ganz freigewordenen Bauern wurden wieder in den prekären Besitz ihrer Höfe zurückgeworfen. Wenigstens in den Städten aber hat die deutsche Erbleihe das erreicht, was weder die römische Superficies noch die englische Lease herbeiführten: die Bildung eines freien städtischen Bürgerthums. Die englische Bodenleihe hat allerdings auch die Interessen der städtischen Wohner gewahrt, aber die so wünschenswerthe Zerschlagung des Grundbesitzes nicht herbeigeführt. Der Grund für die verschiedene Wirkung derselben Einrichtung in England und Deutschland lag darin, daß im Mittelalter die deutsche Erbleihe sehr rasch zeitlich unbeschränkt wurde, die englische zeitlich beschränkt war. Ferner hat die englische Gesetzgebung seit Ausgang des 15. und besonders vom 16. Jahrhundert bis in die neuere Zeit vorwiegend die Bildung und Erhaltung des Großgrundbesitzes und großer beweglicher Vermögen im Auge gehabt.*)

*) In den englischen Städten, besonders in London, ist nur wenig besitzfreies Eigenthum (fee simple, Allod). Die Leiheformen sind sehr verschieden, die Erbpacht — copyhold, wird immer seltener. Der Town Holdings Report von 1889 zählt besonders 5 Leiheformen auf, nemlich: 1. das Freeholdsystem, wo das Grund-

Eine ähnliche Rolle wie das Erbbaurecht sie im deutschen Mittelalter spielte, ist ihm vielleicht jetzt wieder beschieden und zwar als öffentlich-rechtliches Kampfmittel gegen den privaten Bodenwucher.

Die Anwendung des Erbbaurechtes seitens der Städte Mannheim, Leipzig ꝛc. und besonders Frankfurt haben wir bereits Band I S. 293 ff. mit den entsprechenden Verträgen erwähnt. Die Stadt Amsterdam verkauft durch Beschluß vom 16. Juli 1896 keinen Grundbesitz mehr, sondern gibt ihn nur noch in Erbpacht. Die Stadt Ulm will ihr Gelände nicht zu Erbbau austhun, sondern sich nach 50 bis 100 Jahren das Wiederkaufsrecht vorbehalten. Verbesserungen oder Verschlechterungen der Grundstücke, die bis dahin eingetreten sind, wären beim Wiederkaufpreise zu berücksichtigen, Schwierigkeiten werden sich aber darüber ergeben, ob und wie der inzwischen eingetretene Werthzuwachs des Bodens verrechnet werden soll, zumal da bis zum Zeitpunkt des Wiederkaufs der Geldwerth sich bedeutend verändert, wahrscheinlich veringert haben wird.

---

stück gegen Zahlung einer Kapitalsumme freies Eigenthum (Fee simple) des Erwerbers werden kann; 2. das Fee-Farm — oder Chief-Rentsystem, wobei das Grundstück dem Erwerber für alle Zeiten gegen eine für immer festgesetzte jährliche Zahlung überlassen wird; 3. das Long Leaseholdsystem, bei dem das Grundstück gegen Zahlung einer jährlichen Rente für einen Termin von 999 Jahren oder für einen anderen langen Termin von über 99 Jahren verpachtet wird; 4. das System, nach welchem Grundstücke gegen eine Rente auf einen Termin von 99 Jahren oder weniger verpachtet werden: das gewöhnliche Leasehold-Sytem; dabei entstehen durch die Weitervermiethung an einen Occupier (Benützer) oft sehr verwickelte Verhältnisse Vielfach erfolgt die Weitervermiethung auch auf ganz kurze Fristen; namentlich auf eine Woche an Arbeiter; 5. das Life Leasesystem, wonach das Grundstück für irgend einen bei Lebzeiten bestimmbaren Termin, (gewöhnlich auf 3 Jahre) gegen Zahlung einer Rente verpachtet wird. Meistens ist hiemit das Recht verbunden, die Life Lease für ständig oder für begrenzte Zeit gegen Zahlung einer Auflage zu erneuern.

London ist nach dem genannten Bericht zum größten Theil nach dem gewöhnlichen Leaseholdsystem gebaut. Daneben kommen auch viele Fälle von Freehold vor. Der gewöhnliche Termin der Lease betrug hier bei neuerbauten Häusern 99 Jahre, in einigen Distrikten nur 80 Jahre. Bei Erneuerung der Bauten beträgt der Leasetermin hier gewöhnlich 80 Jahre, in einigen Bezirken 60 Jahre. Führen die Pächter (lessees) an dem Grundstücke Verbesserungen aus, so wird oft der Leasetermin auf 40 Jahre oder weniger festgesetzt, je nach den für diese Verbesserungen gemachten Auslagen oder je nach anderen Umständen. Eine der Hauptaufgaben der Town Holdings Commission bestand in der Untersuchung über das gewöhnliche Leaseholdsystem und über das sogenannte Leasehold-Enfranchisment (Pachtablösung), d. h. über das Princip, daß den Pächtern, bei denen noch nicht 20 Jahre seit Beginn der Pacht verstrichen waren, die Möglichkeit dargeboten werden sollte, die Pacht an Grundstücken, sei es gegen eine nach bestimmten Tarifen oder gegen eine gerichtlich festgesetzte Zahlung abzulösen.

Der niederösterreichische Landtag hat i. J. 1901 einen Antrag des Abgeordneten Prof. v. Philippovich in folgender Fassung angenommen: Es sei die Regierung aufzufordern, daß sie eine dem heutigen Bedürfniß entsprechende Ausgestaltung der Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzbuches über das getheilte Eigenthum mit besonderer Beziehung auf die Verwendung des Bodens zu Bauzwecken zu Gunsten von Staat, Land und Gemeinden in Erwägung ziehe und dem Reichsrath eine darauf bezügliche Gesetzesvorlage zukommen lasse. Zur Begründung dieses Antrages wurde angeführt: Die Gemeinden besitzen zahlreichen unbebauten Boden, sind aber meist vor allem aus finanziellen Gründen nicht selbst in der Lage, ihn zu bebauen. Wenn nun die Gemeinden der Wohnungsnoth abhelfen wollen, müssen sie trachten, diesen Boden zu verkaufen. Dadurch begeben sie sich aber des Einflusses auf die Art der Bebauung und Vermiethung, sowie der Vortheile, die ihnen aus dem Steigen des Bodenwerthes in Zukunft erwachsen würden. Nun läßt allerdings das Bürgerliche Gesetzbuch durch das sogenannte getheilte Eigenthum die Möglichkeit zu, daß die Gemeinden den Grund behalten, einem Anderen aber das Recht geben, dort Gebäude zu errichten. Aber die Durchführung stößt auf Schwierigkeiten deshalb, weil das auf fremdem Boden errichtete Gebäude nicht grundbücherlich belastet werden kann. Würde dies, wie es auch in Deutschland ist, geändert, so könnten die Gemeinden eine gesunde Bodenpolitik entwickeln. Sie können das Eigenthum am Grund behalten, das Bebauungsrecht aber an Private oder an Baugesellschaften vergeben.

Das Erbbaurecht gewährt dem Grundbesitzer die Möglichkeit, sein Land, wenn er es nicht selbst ausnutzen kann oder will, durch Fremde ausnutzen zu lassen und zwar in intensivster Weise, durch Häuserbau, wobei er den Boden dauernd in Eigentum behalten und sich eine mit der wirthschaftlichen Entwicklung steigende Rente sichern kann. Kleingrundbesitzer werden von dieser Einrichtung in der Regel keinen Gebrauch machen. Sie eignet sich ihrer Natur nach für den größeren Grundbesitz, der dauernd in einer Hand ist, also für den sogenannten großen und befestigten Grundbesitz, der ein starkes und dauerndes wirthschaftliches oder sociales Interesse hat, zu dieser Einrichtung zu greifen. Das sociale Interesse ist zunächst bei Staat, Gemeinde, Stiftungen, Klöstern u. s. w. vorhanden, das wirthschaftliche beim Grundadel und bei den modernen kapitalistischen Gesellschaften: ihren Besitz auszunutzen, ohne ihn aus der Hand zu geben. Will eine Gemeinde, eine Stiftung u. s. w. an der wachsenden Grundrente theilnehmen, so kann sie bestimmen, daß der Erbbauzins in gewissen Zeiträumen, etwa alle 10 Jahre revidirt und dabei doch stets auf etwa 3 pCt. vom Bodenwerth festgehalten wird. Ein Mißstand des Erbbaurechtes besteht in der Verbindung der entgegengesetzten Interessen des Grundeigenthümers und des Erbbauberechtigten. Die Verträge müssen daher klar und deutlich abgefaßt sein, müssen auch die Einzelheiten und besonders die Beaufsichtigung des Gebäudezustandes

durch den Grundeigenthümer regeln, denn von der Bewohnbarkeit des Hauses hängt der Eingang des Erbzinses ab. Unklare Verträge geben Anlaß zu Streitigkeiten. Auch die Beschaffung der Baugelder kann Schwierigkeiten machen. Als die Stadt Halle a. S. das Erbbaurecht einführte, meldeten sich zahlreiche Personen und einige Genossenschaften, die aber alle glaubten, die Stadt werde auch das Geld zum Bau stellen. Da dies nicht der Fall war, konnte blos eine Bewerbung berücksichtigt werden, die übrigen versuchten vergeblich das Baugeld aufzubringen. Am besten ist es daher, wenn die Gemeinde auch zugleich das Baugeld gibt, wie dies Frankfurt a. M. durch eine besondere Einrichtung (s. I. Band S. 296) gethan hat.*)

Ein sociales Heilprinzip ist das Erbbaurecht an sich nicht. Es kommt auch bei ihm auf die Begleitumstände an. Bei der Lösung der Wohnungsfrage spielen Bebauungsplan und Bauordnung, Organisation der städtischen Besiedelung, Realcredit, Veranlagung der öffentlichen Abgaben, Wohnungsaufsicht, Verkehrswesen, Kampf gegen die Spekulation u. s. w. eine größere Rolle als das Erbbaurecht. Das Wohnungselend kann auf gekauftem oder gepachtetem Boden bestehen. Eine große Eigenschaft aber kommt dem Erbbaurecht zu, daß es zur Tilgung der Bauschulden zwingt. Der Erbbaugeber muß darauf sehen, daß das Haus bei Ablauf der Leihfrist abgezahlt, bezw. amortisirt ist. Während der städtische und besonders der großstädtische Realcredit fast nie amortisirt, weil dieses dem Interesse der Hausbesitzer widerspricht (S. 26) und die Bodenverschuldung dadurch ununterbrochen steigt, drängt das Erbbaurecht nicht nur zu guter Unterhaltung der Wohnung, damit sie den Ansprüchen der Wohnungspolizei genüge und dauernd vermiethbar sei, sondern auch zu regelmäßiger Abzahlung der Bauschulden innerhalb der Leihfrist. Der Realcredit wird für diesen Theil der städtischen Besiedelung daher auf eine gesunde Grundlage gestellt, und das dürfte allmälig Anlaß geben, auch den anderen Theil des städtischen Realcredites, besonders die Hypothekenbanken von der Unterstützung des spekulativen Gelände- und Hausbesitzes abzudrängen. Oeffentliche Meinung und Gesetzgebung müssen darauf hin-

*) Die Erbbauverträge, wie die Stadt Frankfurt sie abschließt, sind im I. Bd. S. 296 ff. abgedruckt. Die Stadt Düsseldorf hat i. J. 1900 eine städtische Hypothekenbank mit zunächst 20 Mill. M. errichtet, die durch Ausgabe von Schuldverschreibungen aufgebracht wurden. Zweck ist die Unterstützung des Wohnungsbaues. Wohnhäuser werden in der Regel bis zu 60 pCt. des Werthes beliehen, Fabriken, Gastwirthschaften, Apotheken u. s. w. etwas niedriger. Dabei nimmt die Stadt ½ pCt. mehr Zins, als sie selbst für ihre Schuldverschreibungen bezahlen muß.

wirken, daß die Hypothekenbanken sich mehr dem gemeinnützigen und Privatwohnungsbau zuwenden. Besonders müssen sie die Verpflichtung erhalten, die Kleinwohnungen im Erbbau zu unterstützen. Bei diesen Bau- und Darlehensverträgen ist auch der Schutz der Bauhandwerker in's Auge zu fassen, durch die Bestimmung, daß die Baugelder mit dem Fortschreiten des Baues direkt den Handwerkern zugeführt werden.

Auf die Gestaltung der Bodenrente und der Miethpreise hat das Erbbaurecht an sich keinen Einfluß. Der Bodenwerth ist eine Funktion der Grundrente und diese hängt von der Ausnutzungsmöglichkeit des Bodens und der Nachfrage nach Baugelände ab. Doch kann auch hier das Erbbaurecht in der Hand von Staat, Gemeinde und Stiftungen mäßigend auf die Miethpreise einwirken, besonders, wenn es sich um ausgedehnte Gelände handelt, deren Besitzer die Gewähr gibt, daß er die Miethen nicht willkürlich steigert und so in einem großen Gebiete die Spekulation zurückdrängt. Größere Privatbesitzer werden allerdings leicht geneigt sein, auch das Erbbaurecht zu ständiger Erhöhung der Miethen zu benutzen. Das Heilmittel hiegegen liegt in der Socialisirung des Eigenthumsbegriffes, von der noch die Rede sein wird.

Die Weiterbildung des Erbbaurechtes, damit es eine wohlthätige Wirkung im größeren Style entfalten kann, ist Sache der Reichsgesetzgebung. Jedenfalls wird man zunächst Erfahrungen abwarten. Dr. v. Mangoldt schlägt vor, das Erbbaurecht solle auf sehr lange Zeit, auf 2—300 Jahre, verliehen werden, wobei die Rente mit dem Fallen oder Steigen der Bodenwerthe beweglich sein, der Grundeigenthümer aber sich ein starkes Ober-Eigenthumsrecht vorbehalten solle.*)

*) Man vergleiche u. a. noch: Ph. Stein, die volkswirthschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts, Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, Berlin 1902, S. 34. Schriften derselben Centralstelle: Vorberichte für die Conferenz am 5. 6. Mai 1902 in Hamburg. Berlin 1902.

Sociale Bedeutung des Bodeneigenthums.

Die Art, wie der Boden *besessen* und besonders wie dieser Besitz *verwaltet* und *ausgenutzt* wird, ist wegen der monopolistischen Art dieses Besitzes, wegen seiner Unentbehrlichkeit für das gesammte Wirthschafts- und das menschliche Leben, dann wegen seiner Unvermehrbarkeit und örtlichen Gebundenheit stets vom allergrößten Einfluß auf die Gestaltung des wirthschaftlichen Lebens, besonders auf die Produktion der Güter, auf ihre Vertheilung und ihren Verbrauch, auf die Bildung des mobilen Kapitals, und durch dieses alles auf die Gestaltung und Weiterbildung der Gesellschaft. Jeder Aufschwung des nationalen Erwerbslebens, besonders wenn er, wie meist, auf politischen Erfolgen beruht, steigert daher den Bodenwerth; ebenso wirkt jedes Aufblühen einer örtlichen Industrie, jede Verbesserung der Transportwege, während jeder wirthschaftliche Rückgang den Bodenwerth herabdrückt. Die Unvermehrbarkeit des Bodens läßt sich theilweise durch *Erhöhung seiner Produktivität* ausgleichen. Zunächst geschieht dies durch Urbarmachung, dann durch Uebergang zu intensiver Landwirthschaft, noch mehr aber durch Gewerbe und Handel. In der Landwirthschaft erreicht die Intensität des Betriebes bald den Punkt, wo der Boden eine Mehrzufuhr von Arbeit und Kapital nicht mehr aufnimmt. Die Verringerung der Bodenfläche, auf welcher eine Familie sich ernähren kann, findet daher hier bald ihre Grenze. Gewerbe, Industrie und Handel können zwar den Boden als materielle Grundlage ihrer Thätigkeit niemals ganz entbehren, bedürfen aber zur Ernährung einer Familie weit geringere Bodenflächen wie die Landwirthschaft. Während diese entweder nur für den eigenen Bedarf producirt, oder wenn sie für den Markt wirthschaftet, die wichtigeren Produkte meist nur einmal jährlich umschlägt, arbeiten Gewerbe, Industrie und Handel nur für den Markt, und zwar das ganze Jahr hindurch. Das Gewerbe verarbeitet die Rohprodukte, welche die Land-

wirthschaft ihm liefert. Aus dem primitiven Handwerk entwickelt sich allmälig eine hochausgebildete Industrie, die mit intensiver Verbindung von Arbeit und Kapital, mit Maschinen und Arbeitstheilung wirkt. Der Handel schafft zeitliche und örtliche Werthunterschiede, die er für sich realisirt. Solange der Markt nicht durch Krieg, Ueberproduktion, Geldkrisen u. s. w. versperrt wird, können Gewerbe und Handel ihren Umschlag mehr oder weniger ausdehnen, und so wird, wenn der Boden einmal in Privateigenthum übergegangen ist, der gewerbliche Boden seinen Besitzern auf kleineren Flächen weit mehr Tauschwerthe einbringen wie die Landwirthschaft, ein Unterschied, der mit der Ausbildung von Gewerbe und Handel steigt. Diese Erzeugung hoher Werthe, nicht blos auf derselben, sondern auch auf weit geringerer Bodenfläche bildet den tiefsten wirthschaftlichen Unterschied zwischen Stadt und Land. Gewerbe und Handel sind daher die eigentlichen Städtegründer. Sie verwirklichen die intensivste Ausnutzung des Bodens und ermöglichen dadurch, daß viele Menschen auf engem Raume zusammenwohnen, daß sich Städte und selbst Riesenstädte bilden können. Große wirthschaftliche Werthe häufen sich so in den Städten an und mit der Ausbildung des Verkehrs werden sie durch Zuzug wohlhabender Leute vom Lande noch vermehrt.

Mit Gewerbe und Handel und Städtebildung entsteht eine neue Wirthschaftsmacht, welche allmälig die ganze Volkswirthschaft beherrscht, das Geld. Die spezifisch städtische Produktion ist von Anfang an Tauschproduktion, Arbeit für den Markt und bedarf dazu eines gemeinsamen allgemeinen Werthmessers; dieser ist das Geld. Es steht im direkten Gegensatze zum Boden, ist im höchsten Grade vermehrbar, erträgt Surrogate (Papiergeld, Wechsel u. s. w.) ohne dadurch rasch und wesentlich an Werth und Kaufkraft zu verlieren. Der Boden ist unvermehrbar und unbeweglich, das Geld dagegen dringt als allgemeiner Werthmesser und gern gesehenes Tauschmittel überall hin, ersetzt alle anderen Werthe und zwingt dadurch allmälig auch den Boden, sich in Geld messen zu lassen.

Durch Gewerbe und Handel geboren, sucht das Geld auf demselben Wege sich zu vermehren. Es wird zur Erzeugung neuer Tauschwerthe verwendet und „heckt Junge.“ Haben sich einmal besondere Stände gebildet, deren socialer Einfluß auf der wirthschaftlichen Macht des Geldes beruht, so suchen sie allmälig das gesammte Wirthschaftsleben und besonders auch den Grundbesitz zu beherrschen. Zuerst wird der städtische Boden von allen Banden gelöst und freibeweglich

gemacht. Allmälig wird auch der ländliche durch die Allgegenwart und Allmacht des Geldes in diese Strömung hineingezogen; den Maßstab für den Werth des Bodens im freien Verkehr bildet sein Ertrag, die Grundrente. Mit Vorliebe sucht das Geld seine sicherste Anlage im Grundbesitz. Die Geschichte zeigt, daß große Vermögen nur dann von Dauer sind, wenn sie im Grundbesitz ihren festen Rückhalt haben. Kapital-Latifundien und Boden-Latifundien hängen daher enge zusammen. Das Kapital sucht auch die Ausbeutung der Bodenschätze in seine Hand zu bekommen. Nicht blos in Amerika kommt es vor, daß kapitalistische Gesellschaften die Kohlenfelder weiter Gebiete ankaufen, aber blos einige derselben abbauen, um die Kohlenpreise dadurch künstlich hoch zu halten und die Einwohnerschaft auszubeuten. Ebenso ist es mit den Petroleumquellen 2c. Das Kapital sucht ferner große Waldungen und breite Strecken Ackerlandes in seine Hand zu bekommen. Es führt hier nicht jenen Landwirthschaftsbetrieb, der eine möglichst große Bevölkerung ernährt, sondern frägt einzig nach der besten Rente. In Brandenburg, Posen, Ostpreußen, Mecklenburg, dann in England, Rumänien 2c. wurden daher in halb feudaler, halb kapitalistischer Weise die Bauernhöfe „gelegt", um den Rittergütern Platz zu machen. In England wurden unter dem Namen Clearance ganze Dörfer niedergebrannt, ganze Landstriche verödet, um die rentablere Schafzucht zu pflegen. *)

Eine der beliebtesten und rentabelsten Anlagen des Kapitals ist der städtische Boden. In der Frühzeit wird er nur hypothekarisch beliehen, aber wenn sich die Großstädte und im engen Zusammenhang mit dieser Bewegung, größere Kapitalien bilden, schreiten diese zur Spekulation in Häusern und Baustellen. Kennzeichen der Spekulation ist, daß sie nach mehr oder weniger arbeitslosem lukrativem Gewinn ausschaut. Weil diese Gewinne aus zeitlichen Werthunterschieden bestehen, so hat die Spekulation das Bestreben, den Kaufwerth und die Rente des Bodens ununterbrochen zu erhöhen, die Werthunterschiede durch Besitzwechsel in Form erhöhter Verschuldung zu realisiren und dauernd für sich festzulegen. Dadurch vertheuert die Spekulation ununterbrochen nicht blos die Wohnung, sondern auch die gesammte Lebenshaltung der städtischen Bevölkerung, so daß jede Erhöhung der produktiven Kraft oder des

*) In Schottland hatte der Herzog v. Sutherland von 1811—1820 15,000 Menschen von dem Lande vertrieben, das ihre Vorfahren bebaut hatten; an Stelle der Dörfer wurden 39 Schaffarmen angelegt.

Tauschwerthes der Arbeit oder des Gehaltes usw. großentheils wieder der Spekulation zufließt. Wenn in einer größeren Stadt die Häuserwerthe in einer gewissen Zeit um 20 Millionen Mark gestiegen sind, so bedeutet dies, daß der Jahrestribut der Miether an die Grundbesitzer in dieser Zeit um eine Million Mark erhöht worden ist. Ein Theil dieser Erhöhung ist durch die natürliche Werthsteigerung des städtischen Grund und Bodens, ein anderer aber und nicht unbeträchtlicher, künstlich entstanden. Der eine Werthzuwachs ist die naturgemäße Folge der natürlichen wirthschaftlichen Entwicklung, der Citybildung usw. Ueber ihn legt sich der spekulativ-kapitalistische Werthzuwachs, welcher nicht dem Fortschritt der Gesammtheit, sondern nur dem Streben nach rücksichtsloser antisozialer Bereicherung entsprungen ist. Diese Spekulation sucht besonders den Grundbesitz, als den Urquell der Produktion und die unentbehrliche Wurzelstätte jeder menschlichen Thätigkeit, in Abhängigkeit von sich zu bringen und dadurch das gesammte Wirthschaftsleben der Nation sich tributpflichtig zu machen. Diesen zwei Arten der Werthsteigerung des städtischen Geländes entsprechen (wie wir bereits oben S. 32 gesehen haben) auch zwei Arten der Verschuldung. Die eine, die aus dem natürlichen Wachsthum der Stadt sich herausbildet und meist der Theilung des Familienbesitzes entspringt, aus Erbabfindungen und Kaufgelderrückständen besteht, ist wirthschaftlich und sittlich berechtigt als Trieb zur Arbeitsamkeit, zur Sparsamkeit und zum wirthschaftlichen Fortschritt, die Lasten, die sie der Gesellschaft auferlegt, entsprechen meist der wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit des Einzelnen, die andere aber, die spekulative Verschuldung ist es, welche den Völkern immer drückendere Lasten zu Gunsten der Eigenthümer der mobilen Werthe auferlegt. Die früheren Zeiten suchten diese Gefahr durch Unterbindung der Bewegungsfreiheit des mobilen Kapitals hintanzuhalten: Verbot des Zinsennehmens oder wenigstens des Wuchers, Beschränkung der Gewerbefreiheit, Oberherrschaft der Gemeinde über das Baugelände, getheiltes Bodeneigenthum, Verbot der Theilung des landwirthschaftlichen Grundbesitzes usw. Bei besonders großen Nothständen wurde eine allgemeine Entschuldung vorgenommen — Solons Seisachtheia. Demselben Ziel dienen in neuerer Zeit die Bestrebungen auf Verstaatlichung der Kohlen- und Eisenlager, sowie gewisser großer sozialer Zweige des Verkehrs- und Versicherungswesens usw. Besonders hatte das christliche Mittelalter zum Schutze der wirthschaftlich Schwachen umfassende sozialpolitische Maßregeln

geschaffen, von denen wir einige soeben erwähnt haben. Als der Geist, der diese Gesetzgebung geboren hatte, allmälig erblaßte, — ein Vorgang, unter dessen zahlreichen Ursachen besonders auch die allmälige Heranbildung der Geldherrschaft in den höheren städtischen Kreisen sehr viel mitgewirkt hat — da gewann im christlichen Abendlande das antike römische Recht rasch die Herrschaft. Gegenüber dem deutschen Rechte und der christlich-germanischen Rechtsbildung in den anderen mittelalterlichen Staaten ist das römische Recht speziell die Rechtsform des mobilen Kapitals. Nach längerer Vermittlung beider Strömungen durch einen monarchischen und beamtlichen Staatssozialis- sind im 19. Jahrhundert mit der Herrschaft des Liberalismus die oben erwähnten Schranken für das bewegliche Kapital fast alle gefallen und jetzt seufzen die Völker unter dem Druck des Kapitalismus. In den Großstädten hat dies zu Besitz- und Wohnverhältnissen geführt, welche jeder gemeinwirthschaftlichen Auffassung des Bodens widerstreiten und vielfach den berechtigten Ansprüchen an Gesundheit, Sittlichkeit und Gerechtigkeit Hohn sprechen und mit Recht als Wohnungswucher bezeichnet werden, denn die Wohnpreise stehen außer jedem Verhältnis zur wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit der Miether und die Wohnungen bringen noch dazu die Gesundheit und Sittlichkeit der Bewohner in die schwersten Gefahren.

Alle Thätigkeit der Einzelnen, der Aufschwung des Vaterlandes durch Siege auf dem Schlachtfelde und durch innere Fortschritte, die Sicherheit des Eigenthums und der Rechtspflege, die Thätigkeit der Verwaltung, die Erhöhung der produktiven Kraft der menschlichen Arbeit durch Erfindungen und Entdeckungen, durch Maschinen und Arbeitstheilung, der Zuwachs der Bevölkerung, der auf diesen einzelnen Elementen beruht, das Alles führt in letzter Hinsicht zu einer Erhöhung der Grundrente und damit zur Bereicherung der Bodenbesitzer oder ihrer Gläubiger. Alle Bestrebungen, durch Genossenschaften, Gewerkschaften, Strikes usw. die Lebenshaltung der breiten Massen zu erhöhen, alle Wohnungszulagen von Staat und Gemeinde an ihre Beamten usw., das Alles hat stets nur sehr beschränkten und niemals dauernden Erfolg, so lange die steigende Grundrente die höhere Einnahme immer wieder verschlingt.

Die Bodenreformer.

Der Amerikaner Henry George hat vor zwei Jahrzehnten in einem viel gelesenen Buche*) den Grundsatz aufgestellt, daß die sozialen Mißstände, die wir soeben geschildert haben und die sich als Herrschaft des Kapitals über die Arbeit kennzeichnen, nur durch „Nationalisirung" des Bodens, d. h. durch Uebergang desselben in das Eigenthum des Staates als der organisirten Gesammtheit geheilt werden könnten und daß in diesem Uebergang zugleich die Wurzel alles Glückes für die Völker liege. George geht nicht so weit, wie die Sozialdemokratie, welche sämmtliche Produktionsmittel, Boden, mobiles Kapital und Organisation der Arbeit verstaatlichen will, sondern glaubt, daß die Nationalisirung des Bodens genüge, ist aber auch nicht frei von utopistischen Abirrungen. Das Nutzungseigenthum des Bodens soll privat bleiben, aber der Ertrag, den der Grundbesitz als solcher abwirft, die Grundrente soll an Staat oder Gemeinde abgeliefert werden. Abgesehen von den praktischen Schwierigkeiten, die Grundrente richtig zu bestimmen, würde dieser Vorschlag dem Nutznießer die Möglichkeit rauben, sich durch Fleiß und Anstrengung eine höhere Einnahme zu erringen. Damit würde die Produktivität des Bodens, beziehungsweise der Arbeit in einer Weise unterbunden, die einen großen Culturrückschritt bedeuten würde. Der Privatbesitz an den Produktionsmitteln ist immer noch die beste Form des Wirthschaftslebens, um durch heilsamen Wettbewerb die körperlichen und geistigen Kräfte des Menschen zur vollsten Energie zu entfalten, die rationelle und intensive Ausnutzung der Naturkräfte, hohe Rente und ständigen wirthschaftlichen Fortschritt herbeizuführen. Darin liegt die wahre und dauernde Berechtigung des individualistischen Wirthschaftssystems. Ebenso wahr ist aber auch der Grundgedanke des kollektivistischen Systems, daß der reine Privatbesitz durch Rücksichten der Allgemeinheit beschränkt werden muß, weil die Produktionsmittel an sich aller

*) Progress and poverty, 1880.

Menschen gegeben sind. Beide Richtungen können aber zum Extrem getrieben werden. Die Freiwirthschaft, das freie Spiel der Kräfte, führt, wenn es sich fesselos entwickeln kann, zum Monopol der Geldherrschaft, der Collectivismus führt zur gänzlichen Aufhebung jeder Freiheit.

Die neuere Richtung der Bodenreformer, besonders in Deutschland, hat den Utopismus Georges und die Verstaatlichung des sämmtlichen Grundbesitzes fallen lassen. Sie will weder den sozialdemokratischen Communismus, noch den liberalistischen Kapitalismus, sondern glaubt den richtigen Mittelweg in der Reform des Bodenrechtes — Bodenreform — gefunden zu haben: in dem Sinne einer verstärkten Sozialisirung des Eigenthumsbegriffes, eines vermehrten Aufsichtsrechtes der Allgemeinheit zum Schutze der wirthschaftlich Schwachen und in der theilweisen Ueberführung der städtischen Grundrente an die Allgemeinheit. Es läßt sich nicht leugnen, daß diese Gedanken sehr berechtigt sind und daß mit ihnen der wichtigste Theil der Wohnungsfrage, die Bodenfrage sich großentheils lösen läßt. Damaschke, der Führer dieser neueren, deutschen Bodenreformer, sagt: „Eine Ueberführung des gesammten städtischen Bodens in unmittelbares Gemeindeeigenthum zu erstreben, liegt für die nächste Gegenwart außerhalb des Rahmens einer praktischen Sozialpolitik. Ja es steht dahin, ob ein solches Ziel, zumal in einer Form, die auch die Verwaltung des gesammten Bodens durch die Stadt in sich schlösse, an sich heute als erstrebenswerth gelten kann. Wie die Dinge nun einmal liegen, würde die Macht der Gemeindebureaukratie dadurch eine außerordentliche Stärkung erfahren, die wirkliche oder auch eingebildete Abhängigkeit (beides ist in seinen Wirkungen gleich) weiter Kreise von der jeweilig herrschenden Richtung im Rathhaus würde wachsen, ganz gewiß Erscheinungen, die nach vielen Seiten hin ernste Bedenken erwecken müssen.“ *)

Das Verlangen nach Verstaatlichung des Bodens ist daher ersetzt worden durch die Forderung eines neuen sozialen Bodenrechtes. Der Bund der deutschen Bodenreformer sieht nach seinem Programm „in der Grund- und Bodenfrage den wesentlichsten Theil des sozialen Problems. Er tritt dafür ein, daß der Grund und Boden, diese Grundlage aller nationalen Existenz, unter ein Recht gestellt werde, das seinen Gebrauch als Werk- und Wohnstätte befördert, das jeden Mißbrauch mit ihm ausschließt, und das die Werth-

*) Damaschke, „Aufgaben der Gemeindepolitik“, 1901, S. 118.

steigerung, die er ohne die Arbeit des Einzelnen erhält, möglichst dem Volksganzen nutzbar macht." Die nähere Ausführung dieses Programms soll besonders durch folgende Punkte geschehen: organische Ueberführung des Realkredits in öffentliche Hände, Verhinderung der gemeinschädlichen Ausnützung der Naturkräfte und monopolistischer Gewerbe und Betriebe, Erhaltung und planmäßige Erweiterung des Gemeinde-Grundeigenthums, Erlaß eines Wohnungsgesetzes, Besteuerung des bebauten städtischen Bodens, sowie des unverdienten Werthzuwachses usw. (Damaschke a. o. O. 220).*)

Die Socialisirung des Eigenthumsbegriffes.

Unter den verschiedenen Seiten der Wohnungsfrage ist die Bodenfrage die wichtigste. Ihre richtige Lösung liegt in einer socialen Auffassung des Eigenthumsbegriffes und in der Einführung dieser Auffassung in die Gesetzgebung. Diese hat die jeweils richtige Mischung zwischen Individualismus und Kollektivismus zu suchen, wodurch das Prinzip des Fortschrittes mit dem des Beharrens, das Privatinteresse mit dem der Allgemeinheit verschmolzen werden kann. Der bloße Communismus der Produktionsmittel würde uns zu tieferer Culturstufe zurückführen. Man braucht nicht zu ihm zurückkehren; es genügt, die Mängel der jetzigen individualistischen Gesellschaftsord-

*) Der Bund der deutschen Bodenreformer hat seinen Sitz in Berlin, seine Freunde in allen politischen Parteien. Der Mitgliedsbeitrag beträgt halbjährlich drei Mark. Die Mitglieder erhalten das Bundesorgan, die „Deutsche Volksstimme" und die vom Bunde unterstützten Schriften kostenfrei zugesandt. Bundesvorsitzender ist Adolf Damaschke, Berlin N., Arkonaplatz 8. Die Gedanken der Bodenreform müssen ganz besonders in den großen Massen der Minderbemittelten und wirthschaftlich Schwachen, die am meisten unter der jetzigen Bodengesetzgebung leiden, verbreitet werden. Besonders sollte die Bodenreform in obigem Sinne ein Theil des sozial-politischen Programmes der Arbeiter-, Beamten-, Miether-Vereine usw. werden, am meisten aber ist auf die Regierungen und Volksvertretungen einzuwirken.

nung durch eine tiefere sociale Auffassung des Eigenthums zu corrigiren. Ein allgemeiner Grundsatz, wie weit die Gesetzgebung in das Privateigenthum eingreifen darf, läßt sich nicht aufstellen. Das wechselt mit der herrschenden Gesellschafts- und Staatsauffassung. Ganz unnöthig ist die Aufstellung utopistischer oder phantastischer Zielpunkte, wie Hertzkas „Freiland" 2c., das kann nur irre führen. Einstweilen genügt es, die sociale Auffassung des Eigenthums immermehr zu verbreiten und das Weitere der Zukunft zu überlassen. Dann wird allmälig ein neues Besitzrecht am Boden entstehen, das der Allgemeinheit einen größeren Antheil am Bodeneigenthum gewährt, dabei aber doch die werbende und befruchtende Kraft des Privatbesitzes wahrt. Der Weg hiezu liegt in dem stärkeren Einfluße der öffentlichen Gewalten auf die Nutzung des Bodeneigenthums. Unser ganzer Arbeiterschutz in seinen verschiedenen Formen, die Schutzzollgesetzgebung, die Sonntagsruhe, das öffentliche Versicherungswesen u. s. w., dieses alles entstammt dem Grundgedanken, daß der Staat den Arbeiter schützen muß gegen die wucherische Ausbeutungskraft des Kapitals. Es ist nur eine folgerichtige Weiterführung desselben Gedankens, wenn das Volk von Staat und Gemeinde auch Schutz gegen die wucherische Ausbeutungskraft des mehr oder weniger monopolistischen Bodenbesitzes in den Städten verlangt. Zu diesem Zwecke müssen Staat und Gemeinde eine Art Obereigenthumsrecht über den Boden erhalten. Das Gesetz hat dieses Obereigenthum zu schaffen, ihm seinen Inhalt, aber auch seine Begrenzung zu geben, mit anderen Worten: es hat die socialen Pflichten des größeren Grundbesitzes und des Großbesitzes überhaupt immermehr auszugestalten und mit der Sanktion des Staates zu versehen. In England besteht noch der lehensrechtliche Grundsatz, daß der König als Vertreter der Allgemeinheit, wenn auch fiktiv, der Obereigenthümer des ganzen Landes sei; ähnlich ist es in China. Auch bei uns ist diese Auffassung, welche in der Frühzeit wohl alle Völker besessen haben, noch nicht verloren gegangen. In manchen Städten des Mittelalters galt der Grundsatz, daß der Baugrund, welchen der Eigenthümer nicht selbst mit Häusern besetzte, zu mäßigem Schätzungspreis an Baulustige abgegeben werden mußte. An die Stelle dieser städtischen trat in Berlin (S. 12) später die königliche Baupolitik und machte ebenfalls jede Bodenspekulation unmöglich. Das römische Recht und die freiwirthschaftliche Auffassung des Liberalismus haben dann allmälig den individualistisch-absoluten Eigenthums-

begriff auch auf den gesammten Grundbesitz und auf das städtische Bauland ausgedehnt. Die Rückkehr zu einer socialen Auffassung des städtischen Bodens ist die erste Voraussetzung für die richtige Lösung der Wohnungsfrage. Das Gesetz muß die sittliche Verantwortlichkeit des Eigenthümers für die Verwendung seines Besitzes wieder schärfer nach jeder Richtung hin zum Ausdruck bringen. Es muß den Hauseigenthümer verantwortlich machen für die gesundheitlichen und sittlichen Zustände seines Hauses. Der Grundbesitz darf seine Privatinteressen nur im Rahmen einer socialen und sittlichen Auffassung des Bodens wahren und nur in dieser Umgrenzung sind seine Interessen berechtigt. Geschieht dies nicht, so wird immer wieder der Ruf nach Communismus, nach Verstaatlichung der Produktionsmittel und besonders auch des Bodens ertönen.

Das Enteignungsrecht der Gemeinden

ist für die Gesundung des städtischen Wohn- und Bauwesens, für die naturgemäße Regelung des innerstädtischen Verkehrs absolut nicht zu entbehren und zwar mit Ausdehnung auf das gesammte städtische Bauland.

„Ich halte die bestehenden Uebelstände für so groß und schwer, daß ich zu ihrer Beseitigung geradezu die Ausdehnung des Enteignungsrechtes auf den gesammten, für Bauzwecke geeigneten Boden für gerechtfertigt halten würde. Die Stadt soll natürlich diesen Boden zu seinem vollen Werthe, der sich nach dem seitherigen Ertrage bemißt, bezahlen; sie soll ihn aber dann entweder um den Ankaufspreis zuzüglich der Kosten für Straßenherstellung, Kanalisation ꝛc. an solche abgeben, welche für den eigenen Bedarf zu bauen beabsichtigen oder selbst bauen, um die Wohnungen zu angemessenem Preise zu vermiethen und fortgesetzt einen mäßigenden Einfluß auf den Wohnungsmarkt ausüben zu können. Das ist ein sehr weitgehender Vorschlag, der dem Bestehenden und Gewohnten schroff entgegentritt, und ich würde ihn gewiß nicht machen, wenn ich irgend eine Hoffnung hätte, daß es auf andere Weise besser werden könnte. Heute sitzen nicht selten Bauinteressenten als Sachverständige in den Bauausschüssen der Stadtvertretung; spekulirende Immobiliengesellschaften üben einen maßgebenden Einfluß auf die Stadtverwaltung und ihre Beschlüsse in Bebauungssachen; Magistrat und Stadtverordnete bemühen sich um die Wette,

die Preise der Bauplätze in die Höhe zu treiben, welche die Stadt etwa selbst zu verkaufen hat.*)

Die Anlage von Straßen und Durchbrüchen, die Niederlegung oder Umgestaltung ungesunder Häuser, Elendherbergen und Stadttheile, die Anlage von öffentlichen Parken und Spielplätzen, die Gewinnung geeigneten und preiswürdigen Baulandes für Private und Genossenschaften, besonders für den gemeinnützigen Wohnungsbau, die Offenlegung zahlreicher Straßen als Gegenmittel gegen die speculative Ringbildung im Baugelände, die richtige Führung des Binnen- und Vorortverkehrs — das Alles ist ohne das Enteignungsrecht der Gemeinden ganz unmöglich. Jetzt müssen oft selbst die nothwendigsten Straßenanlagen und Verbesserungen unterbleiben, wenn auch nur ein Grundbesitzer sein Gelände entweder gar nicht oder nur zu überhohem Preise abtreten will. Aus dem gleichen Grunde muß die Gemeinde das Recht haben, einen Boden, den sie nicht enteignet, für öffentliche gemeinnützige oder sonst nothwendige Zwecke mit einer Dienstbarkeit zu belegen. Wenn der Staat durch seine Bauordnung jetzt schon der freien Benutzung des Privateigenthums nicht nur aus Rücksichten der Sicherheit, sondern sogar aus ästhetischen Gründen oft sehr starke Grenzen zieht, so hat er sicher auch das Recht der Enteignung im öffentlichen Interesse. Wo das Privateigenthum in Gegensatz zum Gemeinwohl tritt, wo es durch seine Zurückhaltung oder die Art seiner Benutzung das wirthschaftliche, gesundheitliche und sittliche Wohl ganzer Volkstheile in einer Weise beeinträchtigt, die für die Gesammtheit schädlich ist, muß der Staat als sittliche Anstalt einschreiten, sonst sind die Städte und ihre Bewohner, ist die ungeheuere Masse des minderbemittelten und armen Volkes auf Gnade und Ungnade der capitalistischen Auswucherung preisgegeben. Besonders empfiehlt sich die Bestimmung, daß jeder Grundbesitzer, der sein Gelände unbebaut liegen läßt, es für die Zwecke der Stadterweiterung, zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues u. s. w. gegen Entschädigung nach dem gemeinen Werthe abtreten muß. Eine solche Bestimmung wäre das beste Mittel, um die kapitalistischen Speculations-Ringe, die unsere Städte blockiren, zu sprengen. Wie die Obrigkeit früher (noch im Preußischen Landrechte) ermächtigt war, bei Getreidemangel den Besitzern und Aufkäufern von Getreidevorräthen die nöthigen Mengen wegzunehmen

*) Dr. C. Bücher, „Die wirthschaftlichen Aufgaben der modernen Stadtgemeinden", 1898, S. 16.

und den Preis dafür durch Schätzer feststellen zu lassen, so muß die Gemeinde das Recht erhalten, den Aufkauf von Bauland und besonders die Blockirung der Städte durch speculative Ringbildung mittelst des Enteignungsrechtes zu durchbrechen. Selbstverständlich muß die Enteignung auf Grund des Gesetzes in ordnungsmäßigem Verfahren mit Berufungsbehörden gegen Entschädigung nach dem gemeinen Werth stattfinden. Dabei ist zu bestimmen, daß die Entschädigung statt in Geld auch in Ueberweisung anderen Geländes oder in Geld und Gelände geschehen kann. Handelt es sich um ein Enteignungsprojekt, das mehrere Eigenthümer betrifft, so bei Straßen-Durchbrüchen, bei Erbauung von Arbeiterwohnungen durch Baugenossenschaften, größere Arbeitgeber u. s. w., so ist der Enteignungsplan längere Zeit zur öffentlichen Einsicht aufzulegen.*) Wird ein Stadtviertel oder ein Haus wegen allzuschlechten und gesundheitswidrigen Zustandes enteignet, so darf nach englischem Vorbild (Bd. I, S. 131) blos jener Werth vergütet werden, den das überbaute Grundstück bei normaler Belegung hätte. Wird das Haus aber wegen Unbewohnbarkeit enteignet, so darf blos der Werth des Bodens und Baumaterials vergütet werden. Da solche Wohnungen meist in den alten Stadttheilen liegen, wo die Bodenrente naturgemäß und oft rasch ansteigt, so ist das Niederreißen solcher Wohnungen in der Regel auch kein schlechtes Geschäft.

Das Enteignungsrecht zur Besserung der Wohnungsverhältnisse für die Minderbemittelten ist am weitesten entwickelt in England, allerdings mit der Erschwerung, daß die Enteignung in jedem einzelnen Falle durch ein besonderes Gesetz erfolgt. In Holland haben die Gemeinden und Baugenossenschaften durch Gesetz vom 1. August 1902 als Mittel gegen den Bodenwucher das Enteigungsrecht erhalten. Als unentbehrliches Hilfsmittel zur organischen Regelung der Stadterweiterung als öffentlich-rechtliche Pflicht der Gemeinden besteht dieses Recht noch nirgends. Wohl aber haben in den meisten deutschen Staaten die Gemeinden das Enteignungsrecht wenigstens

*) Es ist auch schon vorgeschlagen worden, die Enteignung in bedingter Weise vorzunehmen, daß nemlich der Werth des sämmtlichen Baulandes im Stadterweiterungsgebiete abgeschätzt wird und die Gemeinde dann das Recht hat, mit dem Fortschreiten der Bebauung und des Bedürfnisses das nöthige Bauland zu jenem Preise zu übernehmen. Damit ist jede künftige Preissteigerung ausgeschlossen und die Speculation getödtet. Doch dürfte es besser sein, diese bedingte Enteignung nicht etzt schon zu fordern, sondern sie der Entwicklung der Zukunft anheimzustellen.

für die Anlage von Straßen und Plätzen, meist durch besondere Verleihung durch das Ministerium kraft gesetzlicher Vollmacht. Von den größeren Staaten sind hier nur Bayern und Mecklenburg ganz rückständig.

In Preußen kann das Grundeigenthum „nur aus Gründen des öffentlichen Wohles für ein Unternehmen, dessen Ausführung die Ausübung des Enteignungsrechtes erfordert, gegen vollständige Entschädigung entzogen oder beschränkt werden.“*) Diese Entziehung und dauernde Beschränkung des Grundeigenthums erfolgt auf Grund königlicher Verordnung, welche den Unternehmer und das Unternehmen, zu dem das Grundeigenthum in Anspruch genommen wird, bezeichnet. Wenn es sich um Geradelegung oder Erweiterung öffentlicher Wege, sowie um Umwandlung von Privatwegen in öffentliche Wege handelt, (vorausgesetzt, daß das hiefür in Anspruch genommene Grundeigenthum außerhalb der Städte und Dörfer gelegen und nicht mit Gebäuden besetzt ist), wird die Zulässigkeit der Enteignung von der Bezirksregierung ausgesprochen. Dieselben Bestimmungen gelten auch bezüglich der Entziehung und Beschränkung von Rechten am Grundeigenthum. Die Pflicht der Entschädigung obliegt dem Unternehmer; die Entschädigung wird in Geld gewährt, falls nicht eine Entschädigung in Grund und Boden durch Specialgesetz vorgeschrieben ist. Die Entschädigung besteht im vollen Werthe des abzutretenden Grundstücks, einschließlich der Zubehörungen und Früchte. Dabei wird der Mehrwerth angerechnet, den der abzutretende Theil durch seinen örtlichen oder wirthschaftlichen Zusammenhang mit dem Ganzen hat, sowie der Minderwerth, der für den übrigen Grundbesitz durch die Abtretung entsteht. Wenn das Grundstück durch die Zwangsabtretung so zerstückelt werden würde, daß der Rest nach seiner bisherigen Bestimmung nicht mehr zweckmäßig benutzt werden kann, so muß der Unternehmer das Ganze übernehmen. Besonders gilt dies für Gebäude. Nutzungsberechtigte Pächter und Miether, welche durch die Enteignung Schaden leiden, sind besonders zu entschädigen.

Bei Berathung dieses Gesetzes wurde versucht, die allgemeinen Grundsätze zu begrenzen, entweder durch die Bestimmung, daß das Enteignungsrecht in jedem einzelnen Falle durch ein besonderes Gesetz verliehen werden soll, wie in England, oder daß wenigstens im Gesetz die einzelnen Zwecke, für welche die Enteignung zulässig sei, aufgeführt

*) Eger, das (preußische) Gesetz vom 11. Juni 1874 über die Enteignung von Grundeigenthum, 1887. I 11 ff.

werden, wie dies z. B. in Bayern und anderen Staaten der Fall ist. Dagegen wurde eingewendet, daß die Erlassung von Spezialgesetzen bei dem fortschreitenden Verkehr und den zahlreichen Enteignungsbedürfnissen praktisch nicht durchführbar sei, und jedenfalls zu einer Ueberbürdung der Gesetzgebung führe. Der zweite Vorschlag, die einzelnen Enteignungszwecke im Gesetz festzulegen, wurde verworfen, weil derartige Bestimmungen entweder zu eng oder zu weit seien. Im ersten Falle könne das öffentliche Interesse gefährdet werden, im zweiten sei ein wirksamer Schutz gegen Mißbrauch schwer zu finden. Bei den vielgestaltigen Verhältnissen eines Kulturstaates erachtete man es für unmöglich, alle Fälle vorher festzulegen. Man gab daher der Regierung die Vollmacht, das Enteignungsrecht auszusprechen und traf Schutzbestimmungen durch Berufung. Die preußische Regierung hat sogar dem Verschönerungsverein für das Siebengebirge im Oktober 1899 zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheit jener Gegend das Enteignungsrecht verliehen. Es war dies ein geheim vorbereiteter starker Schlag gegen die Spekulation, die noch kurz vorher im Siebengebirge Gelände zur Anlage von Steinbrüchen gekauft hatte. Nun wurde plötzlich die Anlage von Steinbrüchen und die Erweiterung der bestehenden verboten und die Inhaber solcher Brüche dem Enteignungsrecht unterworfen. Wenn schon für solche Zwecke die freie Benutzung des Privateigenthums beschränkt und dessen Abtretung gegen Entschädigung verlangt werden kann, umsomehr kann und muß dies eintreten für den gemeinnützigen Wohnungsbau, die Stadterweiterung usw.

Das badische Enteignungsgesetz vom 26. Juni 1899 bestimmt, daß das Eigenthum und sonstige Rechte an Grundstücken im Wege der Enteignung nur für ein bestimmtes, dem öffentlichen Nutzen dienendes Unternehmen und nach vorgängiger Entschädigung entzogen oder beschränkt werden kann und nur soweit, als es zur zweckentsprechenden Ausführung des Unternehmens mit den dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen erforderlich ist. Ueber die Verbindlichkeit zur Abtretung oder zur Duldung der Beschränkung entscheidet das Staatsministerium. Durch diese Bestimmungen ist das Enteignungsrecht für jedes dem öffentlichen Nutzen dienende Unternehmen gegeben, also auch für das ganze Wohnwesen in jeder Hinsicht nach dem Ermessen des Staatsministeriums.

Das allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900, wohl das beste Baugesetz, sagt in § 67

daß das Ministerium des Innern auf Antrag der Gemeindeverwaltung durch Vermittlung der Baupolizeibehörde (Stadtrath, bezw. Amtshauptmannschaft) die Zwangsenteignung oder die zwangsweise Auflegung einer Grunddienstbarkeit bestimmen kann gegen Entschädigung und soweit dies im öffentlichen Interesse geboten erscheint und zwar für folgende Zwecke:

a) zur Verbreiterung, Geradelegung oder Fortsetzung der für den inneren Ortsverkehr bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
b) zur Anlegung und Durchführung neuer;
c) zur Erbauung und Verbreiterung von Brücken;
d) zu Ufer- und Dammbauten,
e) zur Herstellung von Schleusen und Wasserleitungen, zur Einführung derselben in die einzelnen Grundstücke, sowie zum Anschluß der Schleusen an diejenigen benachbarter Gemeinden,
f) zur Ergänzung oder Verschmelzung unbebaubarer Grundstückflächen in der geschlossenen Häuserreihe.

Das Gesetz geht dabei (§ 20) von der Voraussetzung aus, daß die Gemeinden die Bebauungspläne in der Regel selbst aufstellen. Ein Enteignungsrecht für die Stadterweiterung als solche besteht nicht, doch kann das Ministerium die Enteignungsbefugniß ferner ertheilen, wenn im Interesse des Verkehrs oder der öffentlichen Gesundheit die Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudegruppen unerläßlich ist oder wenn Gebäude durch Feuer, Wasser und andere elementare Gewalten zerstört geworden und beim Wiederaufbau gegen solche Gefahren geschützt werden sollen (§ 68). Die Höhe der Entschädigung wird nicht gerichtlich, sondern — was weit praktischer ist — auf dem Verwaltungswege durch das Ministerium des Innern festgesetzt. Die Zwangsumlegung ist im Gesetze besonders geregelt.

Das bayerische Gesetz über Zwangsabtretung ist vom 17. Nov. 1837 und durchaus veraltet. Es beschränkt die Zwangsenteignung auf bestimmte Fälle (besonders auf Anlage von Festungen und Militär-Bauten, Flußregelung, Bau von Staats-, Kreis- und Bezirksstraßen, von Wasserleitungen und Kanälen, Häfen und Eisenbahnen. Die öffentliche Sorge für den Wohnungsbau und die Stadterweiterung, für den Schutz des Volkes gegen die Geländespekulation 2c. hat hier noch keine Stelle. Nur an den 13. Punkt „Vorkehrung zu wesentlich nothwendigen sanitätspolizeilichen Zwecken" ließe sich anknüpfen. Die Zwangsenteignung für landwirthschaftlichen Grundbesitz im Interesse eines rationellen Betriebes ist dagegen in Bayern durch Gesetz vom 29. Mai 1886 trefflich geregelt; für eine gesunde städtische Bodenpolitik aber ist nichts geschehen und doch ist sie fast noch wichtiger als die landwirthschaftliche Flurbereinigung, weil Versäumnisse, die im Städtebau gemacht werden, sich in der Regel niemals wieder gut machen lassen.

„Es ist eine der bedauerlichsten Lücken der bayerischen Gesetzgebung, daß das Expropriationsgesetz von 1837 den Gemeinden für die Herstellung von Gemeinde- und Ortswegen ein Zwangenteignungsrecht nicht einräumt. Auf der einen Seite ist durch Art. 38 (bezw. 29 in der Pfalz) den Gemeinden die Verpflichtung auferlegt, die Gemeindewege herzustellen, auf der anderen Seite versagt ihnen das Expropriationsgesetz das wichtigste, zur Erfüllung dieser Verpflichtung erforderliche Mittel, die Zwangsenteignung. Während das Gesetz vom 29. Mai 1886 (betreffend die Flurbereinigung) im Interesse der Landwirthschaft die Zwangsenteignung selbst zu Gunsten der Anlegung und Regelung von Feldwegen einräumt, sind die Städte in der Wahrung ihrer vitalsten Interessen lahm gelegt: ein Mißverhältniß, das gegenüber dem der Landwirthschaft bezeugten Entgegenkommen um so greller hervortritt, als der Mangel des Expropriationsrechtes bei Durchführung nothwendiger Straßen über den Werth der betreffenden Grundstücke weit hinausgehende Opfer erfordert und der Bauspekulation durch Ausnützung der Zwangslage der Gemeinden geradezu Wuchergewinne sichert. Bayern ist nahezu der einzige Staat, dessen Städten die Möglichkeit, neue Straßen auf dem Expropriationswege durchzuführen, benommen ist. In fast allen übrigen Staaten, Preußen voran, ist den Gemeinden das Zwangsenteignungsrecht eingeräumt und zwar dergestalt, daß dieselben in eigener Zuständigkeit und ohne daß es einer vorherigen Einräumung seitens der Aufsichtsbehörden bedürfte, von demselben Gebrauch machen können." *)

Zwangsumlegung und Zonenenteignung.

Das einfache Enteignungsrecht der Gemeinde mit der Pflicht, auf Grund desselben die Stadterweiterung zu organisiren, muß seine Ergänzung finden in der Zwangsumlegung und Zonenenteignung. Der Gedanke, die landwirthschaftlichen Grundstücke, wenn sie durch zerstreute Lage und unzweckmäßige Gestaltung die Bewirthschaftung erschweren oder den Uebergang zu besserer Wirthschaftsweise verhindern, zusammenzulegen und in besserer Form unter die bisherigen Besitzer wieder auszutheilen, ist in jedem Kulturstaat gesetzgeberisch ausgestaltet und mit gesetzlichem Zwang versehen. Im Städtebau aber ist dieser Gedanke erst in einzelnen Fällen in die Gesetzgebung

*) Borscht, Bauordnung der Stadt München, 1896, 262.

eingeführt. Unwiderbringliche Vortheile gingen dadurch verloren. Die Durchführung einer geordneten Wohnungsaufsicht und der organisirte Wohnungsbau als deren natürliche Begleitung, die Anlage naturgemäßer und billiger Verkehrswege in den Großstädten und im Vorortgebiete, der Umbau gesundheitswidriger Stadttheile und Slums, die gesammte Stadterweiterung, zumal im stark vertheiltem Gelände sind ohne Zwangsumlegung und Zonenenteignung immer nur ungenügend durchführbar. Besonders sind die Eigenthümer der kleinen und mißförmigen städtischen Grundstücke ohne Zwangsumlegung beim Bebauen auf das Wohlwollen der Nachbarn angewiesen, deren Grundstücke sie dazu kaufen müssen. Ein eigensinniger oder böswilliger Angrenzer wird sein Gelände nicht abtreten, ein habsüchtiger wird übermäßige Preise fordern und der Widerspruch eines Einzelnen genügt schon, um die beste Eintheilung der Bauplätze unmöglich zu machen. Noch schlimmer ist es, wenn das Baugelände in kapitalistischen Spekulationshänden ist, die eine förmliche Preistreiberei organisiren und Monopolpreise verlangen. Durch diese Verhältnisse wird *der Markt der Baugründe eingeengt*, die Erlangung billigen und zweckmäßigen Baulandes unmöglich gemacht, der Boden und damit das Wohnen vertheuert, die Stadt von ihrem naturgemäßen Erweiterungsgebiet gewaltsam abgelenkt, der Volkszuwachs in den alten Quartieren, die meist bereits überfüllt sind, noch mehr zusammengedrängt, die Häuser, die neu entstehen, müssen wegen der ungünstigen Form des Bauplatzes unwirthschaftlich oder gesundheitswidrig eingetheilt werden: mit übermäßig hohen Stockwerken, mit zu kleinen oder gar keinen Höfen, mit gesundheitswidrigen Hinterhäusern, mit engen, spitzwinkeligen Zimmern usw. Solchem *Mißbrauch des Privateigenthums, der die Allgemeinheit wirthschaftlich und gesundheitlich schwer schädigt, muß die Gesetzgebung entgegentreten*. Ein hohes öffentliches Interesse verlangt daher, daß die Gemeinde das Recht hat, nicht blos die öffentlichen Straßen und Plätze zu enteignen, sondern auch die Bauplätze, welche dadurch erschlossen werden, nach rationellen Gesichtspunkten der Stadterweiterung einzutheilen, auf daß besonders die Miethkaserne verhindert und das Einfamilien- und Kleinwohnungshaus begünstigt wird.

Wie bei der landwirthschaftlichen Umlegung, so bilden auch bei der städtischen die betheiligten Grundeigenthümer eine Zwangsgenossenschaft, jeder legt seinen Besitz in die gemeinsame Masse und bekommt ihn in gleichem Werthe, aber mit anderen, baugerechten Grenzen wieder,

so daß er jetzt baureif geworden ist. Das eine Stück war bisher lang, aber zu schmal, das andere war zu kurz, wieder andere waren dreieckig, spitz- oder stumpfwinklig, besonders wenn durch eine Straßenanlage die Grundstücke noch weiter zerstückelt wurden. Eine Umlegung der Grundstücke in die baureife Form bringt denselben bedeutende Wertherhöhungen, die beim Ausgleich des Werthes der verschiedenen Grundstücke berücksichtigt werden müssen. Die Angrenzer haben es übrigens in der Hand, sich diesen Werthzuwachs selbst zu verschaffen, indem sie sich freiwillig über die Umlegung verständigen.

Die Zwangsumlegung muß zur Zonenenteignung erweitert werden. Diese ist das Recht der Gemeinde, bei Anlage neuer Straßen und besonders auch beim Umbau alter ungesunder Häuser oder Stadttheile, die Nebengelände, die naturgemäß zu einer richtigen Umlegung gehören, in entsprechender Tiefe — Zone — gegen Entschädigung zu enteignen. Das englische Gesetz (s. I. B. S. 129) spricht daher von obstructive buildings, welche den umzubauenden Häusern die Zufuhr von Licht und Luft hemmen und deßhalb auch enteignet werden müssen. Die Zonen-Enteignung ist in den neuen noch wenig bebauten Stadttheilen besonders dort am Platze, wo eine allgemeine Umlegung unmöglich ist, vielleicht, weil die Mehrheit der Grundbesitzer nicht zustimmt oder weil die Durchführung des ganzen Planes zu theuer käme. In diesem Falle zieht die Gemeinde die Straßenlinie, enteignet mit dem Straßengelände auch die angrenzenden Grundstücke, bringt sie in passende Form, verkauft sie wieder als Bauplätze, oder gibt sie in Erbbau aus.

Nachdem Adickes 1893 einen Aufsatz über Umlegung und Zonenenteignung als Mittel zur rationellen Stadterweiterung veröffentlichte,*) hat der Verband deutscher Architekten- und Ingenieurvereine 1897 durch drei seiner Mitglieder, Baumeister in Karlsruhe, Stübben in Köln und Classen in Hamburg, eine ausführliche Denkschrift ausarbeiten lassen (Verlag von E. Toeche-Berlin), welche die Nothwendigkeit der Zwangsenteignung mit den Worten begründet:

„Der geordnete zusammenhängende Ausbau der Stadt wird ermöglicht, der preistreibenden Spekulation wird entgegengewirkt, der Markt der zum Anbau fertigen Grundstücke wird vermehrt. Es wird eine Milderung der Bodenpreise herbeigeführt." Die Denkschrift bespricht ferner die Gesetzgebung in andern Cultur-

*) Braun's Archiv für soziale Gesetzgebung und Statistik, Band 6.

staaten, so in England, Belgien, Frankreich, Italien, der Schweiz und Oesterreich-Ungarn, und zeigt die Rückständigkeit der deutschen Gesetzgebungen in dieser Beziehung. Von großem Interesse sind die zahlreichen Abbildungen und Beispiele der Umlegung und der Zonen-Enteignung aus deutschen und ausländischen (besonders englischen, belgischen, italienischen und ungarischen) Städten, in welchen die Zonen-Enteignung seit Jahrzehnten dazu gedient hat, bauliche Umgestaltungen in alten Stadttheilen zu gesundheitlichen Zwecken oder im Verkehrsinteresse erfolgreich durchzuführen, ohne irgendwelche berechtigte Privatinteressen zu schädigen. . . . . „Es wäre ein Irrthum, zu glauben, daß eine ausreichende Veranlassung zu solchen einschneidenden und umfassenden Maßregeln nur ausnahmsweise zu finden sei. Es wird umgekehrt unter den größeren deutschen Städten nur wenige geben, welche nicht einzelne Theile besitzen, deren Wohnungsverhältnisse nur auf dem beschriebenen Wege der Zonenenteignung so ausgestaltet werden können, daß sie den berechtigten Mindestanforderungen der Gesundheit Genüge leisten."

Die Zonenenteignung — expropriation par zone — wurde früher in Frankreich und Belgien bei Straßendurchbrüchen zur Regulirung und Gewinnung von Plätzen angewendet. Aber auch dem älteren deutschen Recht ist der Gedanke nicht ganz fremd. In Frankreich ist der Stoff geregelt durch das Gesetz bezüglich der Verbesserung ungesunder Wohnungen vom 13. April 1850, in Italien durch das Enteignungsgesetz vom 25. Juni 1865, bezw. 19. Dezember 1879, Artikel 22, in Oesterreich durch ein Spezialgesetz für Prag vom 11. Febr. 1893 und für Pest von 1870/71, in Belgien durch das Gesetz vom 15. Nov. 1867. Vorbildlich ist besonders die englische „Public Health Act" von 1875 und 1891 für London. (S. 127.) Besonders wichtig sind die Bestimmungen dieses Gesetzes über die Abschätzung der obstructive buildings.*)

In Deutschland führte zuerst Hessen 1875 für die Erweiterung der Stadt Mainz die Zwangsumlegung ein; 1881 wurde das Gesetz auf das ganze Land ausgedehnt. Hamburg hat den Gegenstand durch § 9 des Gesetzes vom 30. Dez. 1892 geregelt. Besonders ausführlich wurde er neuerdings in Baden, Sachsen und Preußen geordnet.

In Baden hatte bereits das Gesetz vom 28. August 1835 in § 19 die Zwangsumlegung eingeführt, doch war die Fassung sehr unbestimmt und das Gesetz kam daher nirgends zur Anwendung; besser ist das Ortsstraßen-Gesetz vom 6. Juli 1896, das bald darauf in Heidelberg benützt wurde. Das Gesetz regelt die Sache in 9 Paragraphen, deren Hauptartikel lauten:

*) Zeitschrift der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrts-Einrichtungen 1897, Nr. 18 S. 209.

Wo ein Bauplan festgestellt ist, eine angemessene Bebauung des im Bereich des Planes befindlichen Geländes aber durch Lage, Form oder Flächengehalt der Grundstücke gehindert wird, kann behufs Gewinnung zweckmäßiger Bauplätze eine Neueintheilung der Grundstücke durch Aenderung der Grenzen oder Umlegung auf Antrag des Gemeinderaths auch gegen den Willen der Eigenthümer stattfinden, sofern die Neueintheilung der Grundstücke im öffentlichen Interesse liegt, und das zur Anlage der Straßen erforderliche Gelände für diesen Zweck entweder erworben ist oder vor dem Vollzug der Neueintheilung erworben wird. Das Bezirksamt prüft die Angelegenheit, hört das Gutachten des Bezirksrathes, worauf das Staatsministerium über die Durchführung der Zwangsumlegung entscheidet.

Das sächsische Baugesetz vom 1. Juli 1900 bestimmt in § 54 ff. über die Umlegung und Enteignung von Grundstücken:

Wenn die angemessene Bebauung eines im Bereiche eines im Bebauungsplan befindlichen Geländes durch Lage, Form oder Flächeninhalt der Grundstücke oder Grundstückstheile verhindert oder in unverhältnißmäßiger Weise erschwert wird, kann behufs Gewinnung geeigneter Baustellen eine Neueintheilung des Geländes durch Aenderung der Grenzen oder Umlegung, auch gegen den Willen der Eigenthümer stattfinden, falls die Neueintheilung im öffentlichen Interesse liegt und entweder: von der Gemeindevertretung oder von mehr als der Hälfte der betroffenen Grundstücks-Eigenthümer, welche zusammen mehr als die Hälfte der betroffenen Gesammtfläche besitzen, bei der Baupolizeibehörde (in den größeren Städten der Stadtrath, in den mittleren und kleinen Städten und Landgemeinden die Amtshauptmannschaft) beantragt wird. Die Umlegung kann auch angewendet werden, wenn die Gebäude durch Feuer, Wasser und andere Elementargewalten zerstört worden sind. Grundstücke, deren Werth eine Ausgleichung durch andere Grundstücke wesentlich erschweren würde (Gärtnereien), können von der Umlegung ganz oder theilweise ausgeschlossen werden, nur muß sich der Eigenthümer Grenzberichtigungen gefallen lassen. Beim Beginn der Umlegung stellt die Gemeindebehörde einen Umlegungsplan auf, der aber auch von obengenannten Grundstückseigenthümern als Antragstellern eingereicht werden kann. Die Grundstücke aller Betheiligten werden mit den entbehrlichen öffentlichen Wegen in eine Masse vereinigt, aus dieser Masse wird dann das nach dem Bebauungsplan zu öffentlichen Verkehrsräumen bestimmte Gelände ausgeschieden und der Rest so vertheilt, daß jeder Eigenthümer an dem gesammten Werthe dieses Restes in dem Verhältniß theilnimmt, in welchem er vorher beim Gesammtwerth der nicht umgelegten Grundstücke betheiligt war. Auch das eingeworfene Straßenland wird unter die Grundeigenthümer vertheilt, so daß, wo möglich, jeder seine künftige Baustelle und seinen Antheil am künftigen Straßenland beisammen hat; Werthunterschiede zwischen dem früheren und dem umgetauschten Gelände können durch Hinauszahlung oder Zuerkennung einer Geldentschädigung ausgeglichen werden. Grundstücke, die für eine Baustelle zu klein sind, können, mangels gütlichen Abkommens, gegen Entschädigung von der Gemeinde übernommen werden, die sie unter die anderen Eigenthümer vertheilt. Der Umlegungsplan muß mit den Betheiligten vereinbart werden; einigen diese sich nicht, so wird er öffentlich ausgelegt und dann entscheidet die Baupolizeibehörde mit Genehmigung des Ministeriums. Besitzveränderungsabgaben werden bei der Umlegung nicht erhoben.

In Preußen war die Frage bisher noch nicht geregelt. Man half sich in kleinen Verhältnissen durch Anwendung der landwirthschaftlichen Flurbereinigung (Consolidation), welche die Generalkommissionen (I. Band S. 347) durchzuführen haben. In freier Anwendung dieses Gesetzes haben die rheinische und die westfälische Generalkommission bereits wiederholt städtisches Baugelände umgelegt, so in Neuß und mehreren Städten der Spezialkommission Herford. Doch handelte es sich in diesen Fällen nicht um die Lösung der Wohnungsfrage als solcher, um die Organisirung des Kleinwohnungsbaues durch planmäßige öffentliche Thätigkeit. Als Oberbürgermeister Adickes von Frankfurt a. M. dies für seine Stadt versuchte, scheiterte er immer wieder an der Schwierigkeit, den zersplitterten Grundbesitz in baureife Form zu bringen, bezw. an dem Widerstande der betheiligten Eigenthümer gegen die Umlegung. Daher legte er als Mitglied des preußischen Herrenhauses 1892 diesem einen Gesetzentwurf „betreffend Stadterweiterung und Zonenenteignung" vor (lex Adickes). Der Gesetzentwurf besagte:

In Stadtgemeinden mit mehr als 10000 Einwohnern kann auf Grund nachstehender Bestimmungen:

1. behufs Erschließung oder zweckmäßiger Gestaltung von Baugelände in einem überwiegend unbebauten Theile des Gemeindegebietes nach endgiltiger Feststellung eines Fluchtlinienplanes die Umlegung (Verkoppelung, Consolidation) von Grundstücken verschiedener Eigenthümer zwangsweise verfügt,

2. zu gleichem Zwecke behufs Verbesserung der Verhältnisse bebauter Theile des Gemeindegebietes das Recht der Zonenenteignung verliehen werden — auf ihren Antrag durch den Minister des Innern und den der öffentlichen Arbeiten mit Bürgschaft zur Geltendmachung von Einwänden.

Aus der ausführlichen Begründung des Entwurfes zitiren wir noch folgende Stelle: „In den sehr zahlreichen Stadtgebieten mit zertheiltem Grundbesitz hat es sich immer fühlbarer als außerordentlicher Uebelstand geltend gemacht, daß eine der Zusammenlegung für landwirthschaftliche Zwecke analoge zwangsweise Zusammenlegung der Grundstücke für Bebauungszwecke gesetzlich nicht anerkannt ist. Die stadtseitige Erschließung von Gelände durch Straßen bleibt bedeutungslos, so lange die Bebauung der Baublöcke durch Einzelne gehindert werden kann. . . . . Eine gütliche Vereinbarung über eine solche Zusammenlegung gelingt bei der meist vorhandenen großen Zahl von Interessenten erfahrungsgemäß nur selten. Sie wird aber zur Unmöglichkeit, sobald Interessenten vorhanden sind, deren Widerstand nur den Zweck verfolgt, möglichst theuer ausgekauft zu werden. . . . . Die Rechtfertigung des hier empfohlenen gesetzgeberischen Eingriffes wird im Allgemeinen durch die Erwägung gegeben, daß der durch das Anwachsen der Bevölkerung, namentlich der größeren Städte, bedingte Umwandlungsprozeß von Acker- und Gartenland in Baugelände ein Vorgang von ganz außerordentlich großem öffentlichen Interesse ist und daher nicht lediglich der Willkür der Eigenthümer überlassen werden kann, sondern der öffentlich-rechtlichen Regelung bedarf."

Der Gesetzentwurf wurde im Herrrenhause in brauchbarer Form angenommen, in der Commission des Abgeordnetenhauses aber mit vorwiegender Rücksicht auf die Interessen der Grund- und Hausbesitzer abgelehnt; besonders wurde die Zonenenteignung beanstandet und überhaupt das Bedürfniß nach allgemeiner Regelung des Gegenstandes bestritten. Der Provinziallandtag von Hessen-Nassau erklärte dann am 23. Febr. 1900 einstimmig, es sei für Frankfurt ein dringendes Bedürfniß zur Schaffung von Baugelände vorhanden und der geeignete Weg dazu sei die zwangsweise Umlegung der Grundstücke gegen vollständige Entschädigung und vorbehaltlich des Rechtsweges. Ein gleiches Bedürfniß bestehe auch in anderen Gemeinden und das künftige Gesetz solle daher auch auf diese anwendbar gemacht werden. Dabei sei auch zu bestimmen, daß Grundstücke, die wegen ihrer Kleinheit nicht bebauungsfähig seien, von den Eigenthümern der übrigen Grundstücke oder der Gemeinde gegen volle Entschädigung übernommen werden müßten. Auf diese Anregung hin und nachdem auch die Stadtgemeinde Frankfurt sich zustimmend geäußert, legte die Staatsregierung 1901 dem Herrenhause wieder einen Gesetzentwurf vor, der die Zonenenteignung fallen ließ und sich auf die Zwangsumlegung beschränkte.*) Die beiden Grundgedanken des Entwurfes waren, daß die Zwangsumlegung nur im öffentlichen Interesse vorgenommen werden dürfe, dann aber auch vorgenommen werden müsse und daß die Eingriffe in das Privateigenthum nur bei vollständiger durch den Rechtsweg gesicherter Entschädigung stattfinden könnten. Das Gesetz wurde vom Herrenhaus angenommen, aber im Abgeordnetenhaus wegen Schluß des Landtages begraben. Im Jahre 1902 legte die Regierung unter Berücksichtigung der Aenderungen, die das Herrenhaus an dem Entwurf vorgenommen hatte, diesem Hause wieder einen Entwurf vor, der nach verschiedenen Fährlichkeiten und Umgestaltungen unter Zustimmung beider Häuser des Landtags Gesetz geworden ist und am 1. Januar 1903 in Kraft tritt.**)

Die Begründung des Entwurfes sagt:

Die Frankfurter Wohnungsverhältnisse, besonders der minderbemittelten Klassen seien vielfach sehr ungünstig. Die Stadtverwaltung habe zwar Manches gethan, um den Wohnungsbau für diese Klassen zu unterstützen, die Uebelstände aber liegen darin, daß

*) Bericht des Herrenhauses 1901, Druck. Nr. 25 und 35, Verhandlungen des Herrenhauses 1901, S. 31; Drucksachen des Abgeordnetenhauses, Nr. 127.

**) Drucksachen des Herrenhauses 1902, Nr. 9, 26, 130, 271, 282; Verhandlungen des Herrenhauses vom 9. Januar und 16. Juni, des Abgeordnetenhauses vom 10. Febr. und 12. Juni 1902. Gesetzessammlung 1902, Nr. 37.

die Stadt zu wenig bebauungsfähiges Land besitze und das vorhandene zu theuer sei. Die Bemühungen für Erschließung von genügendem Baugelände, sowie die Einführung einer Werthsteuer von 1 % für das unbebaute Gelände, um ein größeres Angebot von Bauland herbeizuführen, hätten diese Wirkung nicht geäußert, weil gegenüber dem starken Volkszuwachs von jährlich 7—9000 Seelen, das Baugelände zu klein und besonders weil der Grundbesitz außerordentlich zersplittert sei. Die neuerliche Eingemeindung einiger Vororte hätte zwar einen Zuwachs von Gelände gebracht, aber auch dieses ei vollständig zersplittert. Selbst wenn die Mehrzahl der betr. Grundbesitzer bereit sei, Gelände behufs Herstellung baureifer Stücke auszutauschen, so könne ein Einzelner aus Spekulationsrücksichten den ganzen Plan zerstören oder wenigstens eine unzweckmäßige Bebauung herbeiführen, „ein Fall, der erfahrungsmäßig oft zutrifft." Ein gesetzlicher Zwang zur Umlegung von Grundstücken behufs Erschließung von Bauplätzen sei daher nicht zu entbehren.

Bei der ersten Berathung im Abgeordnetenhause am 10. Febr. betonte besonders der nationalliberale von Eynern, daß das Gesetz eine unfreundliche Tendenz gegen den städtischen Grundbesitz habe und eine unfreundliche Wirkung auf ihn ausüben werde. Er könne demselben in der jetzigen Fassung daher nicht zustimmen. Weiter fürchtete er städtische fiskalische Privatinteressen und berief sich besonders auf § 9 der Verfassung, daß das Eigenthum unverletzlich sei. Manche Abgeordnete fürchteten, daß die Städte dieses Gesetz benützen würden, um selbst Bodenspekulation zu treiben und daß sie zu breite Straßen und zu große Bauplätze ohne Entschädigung aus den zusammengelegten Geländen herausschneiden würden. Der Abgeordnete Wellstein vom Centrum betonte seine Uebereinstimmung mit den allgemeinen sozialpolitischen Zielen des Entwurfes, bemerkte aber mit Recht, daß zur Gewährleistung dieser Zwecke auch der richtige Bebauungsplan und die richtige Bauordnung gehören. In der That sollte ein solches Gesetz nur ein Theil eines allgemeinen Wohngesetzes sein und würde dann geringeren Schwierigkeiten begegnen. Der konservative Abgeordnete Irmer erklärte, das Emporwachsen der Großstädte zu Wasserköpfen sei sozialpolitisch schlimmer als jener Zustand, bei dem die Grundstücke in großen Städten nicht die erwünschte baugerechte Form hätten, so daß ihre Ausnützung erschwert wäre. Man solle diesen Zug in die Großstädte nicht noch erleichtern. Weiter betonte er den Unterschied zwischen landwirthschaftlichen und städtischen Grundstücken. Die landwirthschaftlichen hätten einen fungibeln Charakter, d. h. ein Grundstück könne leicht durch ein anderes gleichartiges ersetzt werden, während in den Städten die Werthunterschiede selbst bei nahe beieinanderliegenden Grundstücken oft sehr groß seien und man nicht übersehen könne, wie die Grundstücke im Werthe stiegen. Von der

sittlichen und wirthschaftlichen Bedeutung der Frage für die große Masse der Minderbemittelten zeigte der Redner keine Ahnung. Der Gesetzentwurf ging in eine Commission und wurde hier stark verändert und verwässert; 12 Paragraphen wurden neu eingefügt, von den übrigen mehr als $^2/_3$ umgestaltet. Durchwegs herrschte das Bestreben, den Eingriff in das Privateigenthum abzuschwächen, die Zwangsenteignung zu erschweren, die Stellung der Eigenthümer im Verfahren und gegenüber der Entschädigung zu verbessern. So wurde bestimmt, daß die Umlegung nicht, wie der Entwurf gesagt hatte, „im öffentlichen Interesse", sondern „aus Gründen des öffentlichen Wohles" stattfinden dürfe. Ferner wurde bestimmt, daß nicht blos die Mehrheit des Grundbesitzes zur Beantragung der Umlegung genüge, sondern daß diese Mehrheit auch zugleich die Mehrheit der Grundbesitzer sein müsse. Ferner wurde der Magistrat an eine gewisse Frist gebunden, innerhalb welcher er die Fertigstellung der Straßen und Plätze vorzunehmen habe. Auch darf er nicht, wie der Entwurf wollte, den gesammten Bedarf für Straßen und Gelände unentgeltlich herausnehmen, sondern was 30 pCt. des von den Eigenthümern eingeworfenen Geländes übersteigt, muß er diesen bezahlen. Andere Bestimmungen erhöhen das Risiko, das die Gemeinde bei Beantragung der Zwangsumlegung auf sich nehmen muß. Besonders wurde auch § 47 gestrichen, der bestimmte, daß das Gesetz durch kgl. Verordnung auf Antrag der Gemeinde und nach Anhörung des Provinzial- oder Communalverbandes auf andere Städte ausgedehnt werden könne — so daß das Gesetz zu einem Sondergesetz für Frankfurt herabgedrückt wurde. Bei der Schlußabstimmung im Abgeordnetenhause fand das Gesetz allerdings eine Mehrheit, aber der Abgeordnete Irmer erklärte, daß die Eingriffe des Gesetzes in das Privateigenthum einen sozialdemokratischen Zug hätten, daß seine Partei nur mit schwerem Herzen zustimme und nur wegen des Versuchscharakters des Gesetzes ihre grundsätzlichen Bedenken aufgebe. Das Herrenhaus nahm das Gesetz dann in der Fassung des Abgeordnetenhauses an und Adickes erklärte dabei (16. Juni):

Ich glaube, wenn man das Gesetz über die Vorbildung der Juristen von Neuem jetzt in Angriff nimmt und dabei Betrachtungen darüber anstellt, daß die privatrechtliche Seite der Ausbildung bislang sehr einseitig überwiegt und die öffentlich-rechtliche sehr wenig ausgebildet ist, dann wird man gerade aus der Geschichte der Berathung dieses Gesetzes werthvolle Belege dafür entnehmen können, wie richtig das ist, wie wenig in weiten Kreisen der Juristenwelt man gewöhnt ist, unser gesammtes Recht als ein einheitliches Ganzes aufzufassen, in dem das öffentliche Recht und das Privatrecht fortgesetzt

und untrennbar in einander greifen und wie nur die bisherige sehr bedauerliche Gewöhnung und falsche Erziehung dahin geführt haben, alles lediglich vom privatrechtlichen Standpunkt zu beurtheilen und das Eingreifen des öffentlichen Rechtes in den Hintergrund zu stellen."

Adickes hätte noch beifügen können, daß sehr viele unserer Juristen durch ihre Vorbildung und Erziehung bewußt oder unbewußt auf dem Boden des römisch-rechtlichen Eigenthumsbegriffes stehen, der gegenüber der Allgemeinheit nur Rechte aber keine Pflichten kennt. Hierin liegt ein Haupthinderniß gesunder Sozialreform.

Der Centralverband der städtischen Haus- und Grundbesitzer-Vereine zeigte sich auf seinem 24. Verbandstag im August 1902 zu Berlin sehr befriedigt darüber, daß der Landtag die lex Adickes auf Frankfurt a. M. beschränkt und beinahe wirkungslos gemacht hat, insbesondere die von den Grundbesitzern zu leistenden Abtretungen auf das Maß beschränkt habe, das durch das Fluchtliniengesetz von 1875 festgelegt sei.

„Die rückständige sozialpolitische Bildung im Bunde mit dem Egoismus der Hausbesitzer hat es zuwege gebracht, daß ein Gesetz, um das Frankfurt seit einem Jahrzehnt bittet, weil es mit Rücksicht auf die örtlichen Verhältnisse und die Nothwendigkeit einer besseren Wohnungsfürsorge für diese Stadt ein unbedingtes Bedürfniß ist, zu einer beinahe wirkungslosen gesetzgeberischen Waffe für die Stadt Frankfurt verschlechtert worden ist, und man kann es dem Oberbürgermeister Dr. Adickes, dem Vater dieses Gesetzes, nur Dank wissen, wenn er trotzdem im Interesse der Gesammtwohlfahrt der Stadt es versuchen will, in der Praxis damit zu arbeiten, so gut es eben geht. Sollte es nicht gehen, wird hoffentlich die Regierung, wie sie es versprochen hat, später durch eine Novelle die Verschlechterungen wieder wett zu machen suchen." *)

In Frankfurt kann also vom 1. Januar 1903 ab für überwiegend unbebaute Theile des Gemeindebezirkes, für die der Bebauungsplan endgiltig festgestellt ist, aus Gründen des öffentlichen Wohles zur Erschließung von Baugeländen sowie zur Herbeiführung einer zweckmäßigen Gestaltung von Baugrundstücken die Umlegung von Grundstücken verschiedener Eigenthümer im Zwangswege nach Maßgabe des Gesetzes bewirkt werden. Die Umlegung kann sich nur auf einen einzelnen Theil des Gemeindebezirkes (Umlegungsgebiet) erstrecken. Das Umlegungsgebiet ist so zu begrenzen, daß sich die Umlegung zweckmäßig durchführen läßt, und nicht größer zu bemessen, als für die Zwecke der Umlegung erforderlich ist. Einzelne im Umlegungsgebiet gelegene bebaute oder in besonderer Weise als Handelsgärtnereien, Baumschulen, Parkanlagen und dergleichen benutzte Grundstücke können von der Umlegung ganz oder theilweise ausgenommen werden. Die Umlegung wird nicht von Amtswegen, sondern nur auf Antrag eingeleitet. Antragsberechtigt sind der Magistrat und die Eigenthümer von mehr als der Hälfte der nach dem Grund- und Gebäudesteuerkataster zu berechnenden Fläche der umzulegenden Grundstücke, sofern die Antragsteller mehr als die Hälfte der Eigenthümer umfassen. Wenn die berechtigten Eigenthümer beim Magistrat die Umlegung beantragen oder dieser nach vorhergegangenem Gemeindebeschlusse die Stellung des Antrages beschlossen hat, muß der Magistrat zunächst für das in Betracht kommende Gelände einen Plan aufstellen und zu Jedermanns Einsicht offen legen. Dabei ist ferner

*) „Soziale Praxis", Berlin, 1902, Nr. 40.

anzugeben, welcher Prozentsatz des eingeworfenen Geländes von den Betheiligten abgetreten und zu öffentlichen Straßen und Plätzen ausgeschieden werden soll und innerhalb welcher Frist die im Bebauungsplan festgesetzten Straßen und Plätze des Umlegungsgebietes für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertig gestellt werden sollen. Erhobene Einwendungen werden thunlichst durch Verhandlungen vor dem Magistrat gütlich erledigt, die nicht erledigten mit dem Umlegungsantrage dem Bezirksausschusse eingereicht, welcher über die Einwendungen beschließt und ferner das Vorhandensein der einganzs erwähnten gesetzlichen Voraussetzungen der Umlegung feststellt: öffentliches Wohl, Erschließung von Baugelände, zweckmäßige Gestaltung von Baugrundstücken. Ist dies geschehen, so verfügt der Regierungspräsident die Einleitung des Umlegungsverfahrens und ernennt zu dessen Durchführung eine Commission. Dieser haben zwei Commissäre des Regierungspräsidenten, der eine als Vorsitzender, der andere als sein Stellvertreter, ferner ein Bauverständiger, ein zum Richteramt befähigter Jurist, ein geprüfter Landmesser und zur Bewerthung der Grundstücke ein Sachverständiger anzugehören. Die Commission wirft sämmtliche Grundstücke, auch die vorhandenen Straßen und Plätze, in eine Masse zusammen, scheidet aus dieser die Gelände für öffentliche Straßen und Plätze wieder aus, überweist sie der Gemeinde und den sonstigen Unterhaltungspflichtigen und vertheilt den Rest unter die Eigenthümer nach Zweckmäßigkeit und Billigkeit, thunlichst nach dem Verhältnisse, in welchem die Eigenthümer bei der früheren Gesammtfläche betheiligt waren. Die neuen Grundstücke sollen thunlichst rechtwinklig zu den Straßen und Plätzen gelegt werden und besonders sollen bebaute, sowie besonders werthvolle Grundstücke, soweit sie nicht in die Straßen und Plätze fallen, thunlichst den bisherigen Eigenthümern gelassen werden. Dabei ist auch die Belastung der Grundstücke neu zu regeln. Für das zu Straßen und Plätzen über den Flächeninhalt der eingeworfenen öffentlichen Wege und Plätze hinaus erforderliche Gelände ist den Eigenthümern Entschädigung in Geld zu gewähren, soweit dieses Gelände 30 vom 100 der von den Eigenthümern eingeworfenen Grundfläche übersteigt. Außer dem Anspruch auf Landzuweisung haben die Eigenthümer ferner Anspruch auf Geldentschädigung für entzogene Gebäude und Zubehörstücke des eingeworfenen Grundstückes, für den Verlust des Werthes, der dem eingeworfenen Grundstück vermöge besonderer natürlicher Eigenschaften oder vermöge darauf gemachter Aufwendungen zukommt, soweit nicht auf dem zugewiesenen Grundstück entsprechender Ersatz geboten wird, ferner für den Verlust des auf die Benutzung der Gebäude oder die besondere Beschaffenheit oder Benutzung des Grundstückes begründeten Gewerbes (Fabriken, Handelsgärtnereien, Baumschulen, Thon- und Lehmgruben usw.). Eine Wertherhöhung, welche durch die Umlegung eintritt, bleibt hiebei außer Betracht — ebenso für die eingeworfenen Grundstücke. Dagegen werden die zugewiesenen Grundstücke nach dem Werthe geschätzt, welchen sie durch die Umlegung erlangen. Ist ein eingeworfenes Grundstück mit privatrechtlichen Belastungen und Beschränkungen belegt, so müssen diese erlöschen. Die Commission kann dem Eigenthümer hiebei die Zahlung eines Geldbetrages auferlegen, bis zur Höhe des Minderwerthes, den das eingeworfene Grundstück infolge der Belastung für ihn hatte. Dieser Zuschuß ist an die Gemeinde zu zahlen; bleibt der Werth des neu angewiesenen Grundstückes hinter dem Werth des eingeworfenen zurück, so hat der Eigenthümer Anspruch auf Geldentschädigung. Auch sonstige Berechtigte, deren Rechte durch die Umlegung aufgehoben oder beeinträchtigt werden, erhalten Geldentschädigung.

Zum Zwecke der Umlegung kann die Commission auch Grunddienstbarkeiten aufrecht halten oder neue auferlegen. Die Commission bestimmt ferner, innerhalb welcher

Zeit die Straßen und Plätze des Umlegungsbezirkes für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertig zu stellen sind. Sie kann dabei eine nur vorläufige Herstellung als ausreichend anerkennen. Die Aufwendungen für die Umlegung sind allgemein von den Eigenthümern zu tragen, da die Umlegung diesen erfahrungsgemäß eine Werthsteigerung der Gelände zuführt. Aufwendungen, welche der Gemeinde als Entgelt für einen ihr zufließenden besonderen Vermögenswerth obliegen, sind von der Vertheilung auf die Eigenthümer ausgeschlossen. Die übrigen Aufwendungen sind als umlegungsfähige Aufwendungen auf die Eigenthümer zu vertheilen, sofern der Magistrat es verlangt. Jedoch werden hiebei die besonderen Zuschüsse und Vergütungen abgezogen. Die Vertheilung dieser umlagsfähigen Aufwendungen erfolgt unter Berücksichtigung des den einzelnen Eigenthümern aus der Umlegung erwachsenden Vortheiles oder, soweit dieser Maßstab nicht zweckmäßig ist, unter Berücksichtigung der Frontlänge, des Flächeninhalts oder des Werthes des zugewiesenen Grundstückes. Die an die Gemeinde zu zahlenden Leistungen unterliegen der Beitreibung im Verwaltungs-Zwangsverfahren durch die Gemeinde.

Die gesammte Neuregelung der Verhältnisse obliegt der Umlegungskommission und geschieht durch den sog. Vertheilungsplan, über den die Kommission nach erfolgter Verhandlung mit den Betheiligten zu beschließen hat. Nachdem der Plan in der vorgeschriebenen Weise bekannt gemacht ist, beschließt der Bezirksausschuß endgiltig über dessen Festsetzung und zugleich über etwa erhobene, durch die Commission nicht erledigte Einwendungen. Die Ausführung des Vertheilungsplanes erfolgt in der Form einer vom Bezirksausschuß zu erlassenden Ueberweisungserklärung, auf Grund deren mit dem darin zu bezeichnenden Tag der Umlegung der Inhalt des Vertheilungsplanes von selbst wirksam wird. Gegen den Vertheilungsplan steht den Betheiligten wegen der Geldentschädigungen der Rechtsweg offen, durch dessen Beschreitung die Ausführung des Planes nicht gehemmt wird. Je nach dem Ergebniß der Rechtsstreitigkeiten kann es auch noch zu einem Nachtragsvertheilungsplan kommen.

Die Gemeinde als Trägerin der Stadterweiterung.

Die Stadterweiterung eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit. Dem Enteignungsrecht entspricht die Enteignungspflicht. Ein Wohnungsgesetz muß den größeren Gemeinden die Pflicht auferlegen, die Erweiterung und den Ausbau der Stadt für Wohn- und Verkehrszwecke selbständig, wenn auch unter Aufsicht der Staatsbehörden zu regeln, nach den Außenseiten hin das Baugelände für den Volkszuwachs rechtzeitig und genügend bereitzustellen, es durch Baufluchtlinien und Straßenanlagen zu erschließen usw., in der inneren Stadt ungesunde Quartiere zu beseitigen, überhaupt die Besiedelung zu organisiren. Ist das Enteignungsrecht

der Gemeinde aus sozialpolitischen Gründen nicht zu entbehren, so müssen die Gemeinden aus denselben Gründen auch zu seiner Anwendung veranlaßt werden. Dies ist um so nothwendiger, weil in vielen Städten Grundbesitzer und Bauspekulanten einen ungebührlichen Einfluß haben und die Hausbesitzer durch das Wahlsystem bevorzugt sind, so daß immer wieder aus persönlichen Gründen versucht wird, die Stadterweiterung theils zu hemmen, theils nach bestimmten persönlichen Richtungen zu leiten. Selbst in Städten, die passendes Gelände besitzen, wird dieses nicht immer rechtzeitig erschlossen.*)

In Preußen hat nach dem Baufluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875, § 1, der Gemeindevorstand die Pflicht, unter Zustimmung der Gemeindevertretung und Ortspolizei, die Straßen- und Baufluchtlinien festzusetzen, wobei auch die Bebauungspläne nach dem voraussichtlichen Bedürfnis der näheren Zukunft für größere Grundflächen aufgestellt werden können. Die oben erwähnte Zustimmung kann versagt werden aus Rücksichten der Polizei, der Verkehrs- und Feuersicherheit und der öffentlichen Gesundheit. Die höheren Instanzen bis zum Ministerium können sich wegen Verletzung solcher Rücksichten einmischen, die Zustimmung zu ungeeigneten Bebauungsplänen verweigern und bessere verlangen. Die Entscheidung liegt für Berlin beim Minister der öffentlichen Arbeiten, für die Städte über 10,000 Einwohner beim Provinzialrath, unter 10,000 beim Bezirksausschuß.

Eine gesetzliche Verpflichtung, die Stadterweiterung zu organisiren, die Straßenlinien festzusetzen, das Bauland durch Straßenanlagen zu erschließen 2c., hat die Gemeinde noch in keinem Staate. Die Erschließung der Baugelände und damit die Organisation der Stadterweiterung bleibt durchweg der Privatthätigkeit und besonders der Spekulation überlassen. Der einzige Vortheil, den diese und besonders die großen Terraingesellschaften, als im Interesse der Gesammtheit gelegen, für sich beanspruchen können, ist daher, daß sie das Gelände zum Ausbau der Stadt nach größeren Gesichtspunkten bereit legen und so die Stadterweiterung organisiren. Die Stadt Berlin überläßt die Aufschließung der Baublöcke und die Anlage neuer Straßen in der Regel den Grundbesitzern, besonders den großen Ge-

*) In einigen Städten, wie z. B. Charlottenburg, wird der Mangel an kleinen Wohnungen auf die nicht rechtzeitige Erschließung des reichlich vorhandenen städtischen Geländes durch Festsetzung der Baufluchtlinien zurückgeführt und auf die versäumte Einigung darüber, welches Gelände der landhausmäßigen Bebauung vorbehalten, welches der üblichen geschlossenen Miethskasernen-Bauweise und welches etwa Ein-, Zwei- oder Vierfamilienhäusern überlassen werden soll.

sellschaften und diese haben sodann das Monopol in der Hand, leiten die Besiedelung wohin sie wollen, setzen die Bodenpreise fest, oft auf das Doppelte bis Dreifache von ihrem Erwerbspreis, haben das Bauen und die Miethen mehr oder weniger in der Hand. Aehnlich ist es in allen größeren Städten.

Solange nicht die Stadtgemeinde die Besiedelung organisirt und besonders in jenen Gegenden, welche sich zur Ansiedelung der Minderbemittelten eignen, das Gelände, wenn nöthig durch Enteignung erschließt, die Fluchtlinien zieht, die Straßen und Plätze anlegt, das Gelände für Spielplätze u. s. w. bereit stellt und auch sonst beim Bau behilflich ist, sind die Minderbemittelten, die Wohnungen haben müssen, auf Gnade und Ungnade der Geländespekulation und den Grundbesitzern überantwortet. Die Stadterweiterung mit allem, was dazu gehört, muß aus einer privatrechtlichen Angelegenheit, die sie jetzt ist, zu einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit gemacht werden. In diesem Rahmen kann die Gemeinde dann mit Vorbehalt ihres Oberaufsichts-Rechtes einen möglichst großen Theil ihrer Besiedelungsaufgabe der Privatthätigkeit übertragen.

Mit der gesetzlichen Sorge für die städtische Besiedelung erhalten die Gemeinden im Kern das Obereigenthumsrecht über das ganze Baugelände; dadurch erst erhalten alle übrigen Thätigkeiten der Gemeinde in der Wohnungsfrage, die Wohnungsstatistik, die Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege, der gemeinnützige und genossenschaftliche Wohnungsbau, die Unterstützung desselben durch Erleichterung der Gebühren und Steuern, die Hergabe öffentlichen Geldes zu Bauzwecken, die Wohnungszulage für die Beamten, die Bauordnung u. s. w. erst ihre richtige naturgemäße Unterlage.

Die Frage der Straßenkosten. Die meisten städtischen Bauordnungen enthalten den Grundsatz, daß eine Straße erst dann in das Eigenthum der Stadt übernommen wird, wenn die betreffenden Grundbesitzer die Straße in vorschriftsmäßiger Weise verkehrsfähig hergestellt haben. Dieser Grundsatz findet seine Berechtigung darin, daß das Gelände erst durch Festlegung und Herrichtung der Straßen bebauungs- und verkaufsfähig wird, wenn auch die Wertherhöhung meist schon früher eingetreten ist.

In Preußen ist diese Frage durch das Baufluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 geregelt und zwar besonders in den § 12 und 15, die im Wesentlichen besagen:

§ 12. Durch Ortsstatut kann festgestellt werden, daß an Straßen oder Straßentheilen, welche noch nicht gemäß der baupolizeilichen Bestimmungen des Ortes für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertig hergestellt sind, Wohngebäude, die nach diesen Straßen einen Ausgang haben, nicht errichtet werden dürfen.

§ 15. Durch Ortsstatut kann festgesetzt werden, daß bei Anlegung einer neuen oder bei Verlängerung einer schon bestehenden Straße sowie beim Anbau an schon vorhandene bisher unbebaute Straßen von dem Unternehmer der neuen Anlage oder von den angrenzenden Eigenthümern — sobald sie Gebäude an der neuen Straße errichten — die Freilegung, erste Einrichtung, Entwässerung und Beleuchtungsvorrichtung der Straße in der dem Bedürfniß entsprechenden Weise beschafft, sowie deren zeitweise, höchstens jedoch fünfjährige Unterhaltung bezw. ein verhältnißmäßiger Beitrag oder Ersatz der zu allen diesen Maßnahmen erforderlichen Kosten geleistet werde. Zu diesen Verpflichtungen können die angrenzenden Eigenthümer nicht für mehr als die Hälfte der Straßenbreite, und wenn die Straße breiter als 26 Meter ist, nicht für mehr als 13 Meter der Straßenbreite herangezogen werden.

Am bequemsten ist für die Gemeinden der § 12, denn er gibt ihrer fiskalischen Willkür freie Hand. Zunächst hat dieser § den Zweck, das sogenannte wilde Bauen zu verhindern. Dabei ist es aber in vielen Städten Regel geworden, möglichst viele Straßen als unfertig zu bezeichnen, aber doch die Erlaubniß zum Bau zu ertheilen, wenn der Bauende entweder Land abtritt oder der Stadt eine bestimmte Summe bezahlt. Oft wird beides zur Bedingung gemacht. Die Summe wird meist annähernd so berechnet, als ob die Stadt die Straße fertig gestellt hätte und nun die Kosten dieser Fertigstellung unter die Angrenzer vertheile. Diese Zahlung widerspricht dem Gesetz nicht, ist aber keine ortsstatuarische Gemeindeabgabe, obwohl sie häufig so genannt wird. Sie unterliegt der fiskalischen Willkür der Gemeindeverwaltung, besonders, wo diese, wie in den meisten größeren Städten, auch zugleich Baupolizeibehörde ist.

Die Frage, welche öffentlichen Straßen zum öffentlichen Verkehr und Anbau fertig sind, kann nur von Fall zu Fall beantwortet werden. Die Gemeinden, welche anfangs nach Erlaß des 1875er Gesetzes fast durchweg zu weit gingen, und in fast allen Fällen die Baulustigen zu Gunsten der Stadtkasse heranzuziehen suchten, haben sich viele Korrektionen von seiten des Oberverwaltungsgerichtes gefallen lassen müssen. Allgemein ist entschieden worden, daß der Anbau an „historische Straßen" überhaupt nicht versagt oder mit Abgaben belastet werden darf. Eine historische Straße ist diejenige, die dem inneren Verkehr der Ortschaft dient und seit Menschengedenken von der Gemeinde bezüglich der Unterhaltung, Beleuchtung, Reinigung u. s. w. gerade so behandelt worden ist wie die anderen öffentlichen Straßen, mag sie sonst beschaffen sein wie sie will. Aber im einzelnen Falle kann es zweifelhaft sein, ob hiernach eine bestimmte Straße oder Straßenstrecke als „historisch" anzusehen ist oder nicht. Die meisten Gemeinden suchten bis jetzt den Begriff des Historischen auf möglichst wenige Straßen zu beschränken, um von dem Anbau an alle anderen Abgaben erheben zu können. Die

Bauluſtigen ſind gegenüber ſolchem Streben in ſchlimmer Lage; denn ohne vorherige baare Zahlung der Abgaben auf Grund eines abzuſchließenden Straßenbauvertrages erhalten ſie die polizeiliche Bauerlaubniß nicht; und die Rückforderung der etwa zu Unrecht gezahlten Straßenabgaben kann nur auf dem jahrelangen und koſtſpieligen Gerichtswege erlangt werden. In manchen Fällen ſind derartige gerichtliche Klagen gegen die Gemeindeverwaltung mit Erfolg durchgefochten worden.

Eine wirkliche ortsſtatutariſche Abgabe kann die Gemeinde auf Grund von § 15 erheben. Darnach muß zwiſchen der Gemeinde und den Betheiligten ein förmlicher Straßenbauvertrag abgeſchloſſen werden, was nach allen Erfahrungen eine der ſchwierigſten Aufgaben iſt, deren Löſung oft Jahre beanſprucht. Denn man kann ſich lange über die Breite der Straßen und die Art ihrer Befeſtigung ſtreiten, dann kann die Gemeindeverwaltung je nach ihrem Ermeſſen die Koſten für Pflaſterung, Chauſſirung, Trottoir, Entwäſſerungs- und Beleuchtungsanlage höher oder niederer berechnen, ſie kann bezüglich der Zahlungsfriſten leichtere oder härtere Bedingungen machen ꝛc. Obwohl das Geſetz ausdrücklich ſagt, daß der Unternehmer nur die erſte Einrichtung der Straßen zu beſchaffen habe, ſo ſuchen doch viele Gemeinden ihre ſtarke Stellung zu einem Löwenvertrage auszunutzen. Sie verlangen die Abtretung von Straßenbreiten von 30—40 M., ſogar von ganzen öffentlichen Plätzen, ſie verlangen, daß der Unternehmer die Straße ſogleich makadamiſiren und nach einigen Jahren pflaſtern müſſe u. dgl. Das führt im beſten Fall zu einer Klage auf Rückerſtattung der Gelder, in der Regel aber zu einer Erſchwerung und Vertheuerung des Baues. Denn der Bauherr ſchlägt dieſe Koſten immer auf das Haus, wodurch die Miethen vertheuert werden. Wollte man für eine Straße, die für Arbeiterwohnungen beſtimmt iſt und keinen durchgehenden Verkehr hat, eine große Breite, eine Pflaſterſorte erſter Klaſſe, koſtſpielige Asphalttrottoirs uſw. feſtſetzen und mit den hierdurch bedingten großen Ausgaben die Arbeiterwohnhäuſer belaſten, ſo würde man offenbar unrichtig handeln. Mißgriffe dieſer Art ſind aber nicht ſelten. Verdient auch der theilweiſe Nachlaß von Straßenkoſten für die Arbeiterbaugenoſſenſchaften Anerkennung, ſo iſt anderſeits die unnöthige Vertheuerung der vom Privatgewerbe zu ſchaffenden Wohnungen ſehr fehlerhaft.

Viele Gemeinden machen von § 15 überhaupt keinen Gebrauch, ſondern ſtützen ſich immer auf § 12, ſelbſt wenn ſie eine Straße auf eigene Rechnung neu angelegt haben. § 12 läßt ihnen freie Hand, ſie können vorherige Baarzahlung uſw. verlangen, ehe ſie die Bauerlaubniß ertheilen, nach § 15 aber kann die ortsſtatutariſche Gemeindeabgabe

erst erhoben werden, wenn die Bauerlaubniß gegeben ist und der Bau beginnt; der Zahlungspflichtige kann noch gegen die Höhe seiner Abgabe den Rechtsweg beschreiten, und falls er zahlungsunfähig wird, kann die Gemeinde die Bauerlaubniß nicht zurücknehmen, sondern ist auf die Zwangsvollstreckung angewiesen. Es gibt daher in Preußen Städte von reger Bauthätigkeit, in welchen § 15 niemals, umsomehr aber § 12 angewendet wird. Die Gemeinde vermeidet es, die Stadterweiterung zu organisiren, auf Privat-Gelände die Straßen selbst anzulegen, sie überläßt das gesammte städtische Besiedelungswesen der Privatunternehmung und läßt sich für die Bauerlaubniß nach § 12 bezahlen.

Das ist weitaus die Regel; aber auch der seltenere Weg, daß die Gemeinde selbst im Privatgelände neue Straßen anlegt oder alte Straßen in anbaufähigen Zustand versetzt und die Kosten sich von den Bauenden vergüten läßt, ist ebenfalls nicht richtig geordnet. § 15 des erwähnten Gesetzes bestimmt nämlich weiter: „Bei Berechnung der Kosten sind die Kosten der gesammten Straßenanlage und beziehungsweise deren Unterhaltung zusammen zu nehmen und den Eigenthümern nach Verhältniß der Länge ihrer die Straßen berührenden Grenze zur Last zu legen."

Diese Bestimmung begünstigt, wie die Vertheilung der Kanalgebühren (1. B. S. 332), das große und Massenmiethhaus zum Nachtheile des Einfamilien- oder Kleinhauses, weil weder die Tiefe der Grundstücke, noch ihre Bewohnerzahl berücksichtigt wird. Die Kleinhäuser haben gegenüber den Miethkasernen stets unverhältnißmäßige Straßenfronten, weil die Miethkaserne überhaupt den Raum mehr ausnützt und noch dazu vielfach ihre meisten Bewohner in Hintergebäuden unterbringt, sich also mit einem verhältnißmäßig schmalen Straßenantheil begnügt. § 10 des preußischen Kommunal-Abgabengesetzes von 1893 sucht diesen Mißstand allerdings zu verbessern. Er bestimmt nemlich, daß die in § 15 des Baufluchtliniengesetzes „vorgesehenen Beträge nach einem anderen als dem dort angegebenen Maßstabe, insbesondere auch nach der bebauungsfähigen Fläche, bemessen werden können." Es scheint aber kaum irgend eine preußische Stadt von dieser Bestimmung Gebrauch gemacht zu haben. Die innere Schwierigkeit ihrer Anwendung liegt darin, daß die Straßenkosten festgesetzt werden sollen, ehe man weiß, wie die Straße nach ihrem Ausbau besiedelt sein wird, besonders welche Flächengröße und wie viel Bewohner jedes Anwesen erhalten wird. Man hat daher

vorgeschlagen, demjenigen Besitzer, der mit seinem Neubau hinter dem größten zulässigen Maße der Bebauung zurückbleibt, einen entsprechenden Nachlaß der Straßenkosten zu gewähren, sofern nicht binnen einer gewissen Zeit (10—20 Jahren) die bauliche Ausnützung des Grundstückes gesteigert wird. Nun ist es aber an sich schwierig, für jedes Grundstück das äußerste zulässige Bebauungsmaß zu bestimmen und die Vorschriften der Bauordnung unterliegen besonders gegenwärtig mit den Auffassungen über den Städtebau einem Wandel. Der Haupteinwand gegen jenen Vorschlag liegt aber darin, daß die Gemeinde jenen Theil der Straßenbaukosten übernehmen muß, der dem Unterschied zwischen der zulässigen und wirklichen Bebauung entspricht. Je größer dieser Unterschied, desto gesundheitlicher gestaltet sich die Bebauung, desto theuerer kommt sie aber der Gemeinde. Wenn man die Straßenkosten nach der Fläche, oder nach Fläche und Frontlänge zusammen vertheilt, so müssen alle Baustellen von vorneherein genau umgrenzt werden. Das ist aber selten möglich, und auch die Umlegung der Grundstücke in baugerechte Form bedeutet noch nicht eine Eintheilung derselben in die wirklichen späteren Baustellen.

Ein vollständig einwandfreier Maßstab zur Vertheilung der Straßenkosten wird sich wegen der Wandelbarkeit der Flächenausnützung niemals finden lassen. Stübben meint, man könnte den Maßstab der Frontlänge beibehalten, dabei aber doch bestimmen, daß für jedes Stockwerk, um welches ein Neubau hinter dem zulässigen Maximum zurückbleibt, ein verhältnißmäßiger Nachlaß an Straßenbeiträgen gewährt wird. Werden also statt vier zulässiger Geschosse nur drei ausgeführt, so würde der Beitrag sich auf drei Viertel ermäßigen. Man könnte ferner beschließen, daß für ein Haus, das ohne Seiten- und Hinterflügel errichtet wird, gleichfalls ein Nachlaß eintritt, z. B. für den Fortfall von Hinterbauten 10 pCt., von Seitenbauten 15 pCt.; falls nicht durch Lichthöfe und Oberlichter den Ausfall der Hinter- und Anbauten ersetzt wird. In unserm Falle würde also der dreigeschossige Bau ohne Seiten- und Hinterflügel nur mit der Hälfte der Straßenbaukosten herangezogen werden.

In diesem Falle würde, weil die Straßenfront mit in Rechnung gezogen wird, wohl ein geringerer Theil der Straßenkosten der Gemeinde zur Last fallen, was aber besonders mit Anrechnung des Zinsverlustes, der bei den nicht sofort in Bebauung genommenen Stellen eintritt, immer noch eine nennenswerthe Last ist. Wenn z. B. die Straßenkosten für ein Haus erst nach 15—20 Jahren eingehen und inzwischen

von der Gemeinde unverzinslich vorgeschossen sind, so hat die Gemeinde einen Verlust bis zu einem Drittel ihrer Auslagen. Das erschwert der Gemeinde die Wohnungsfürsorge. Stübben meint daher, man solle die ebenerwähnte Ermäßigung auf jene Bauten beschränken, die in den ersten 5 Jahren nach Fertigstellung der Straßenstrecke an dieser errichtet werden. Das wäre für die Bauunternehmer ein Reiz, die betr. Straßenstrecke baldigst zu bebauen und für die Gemeinde ein Reiz zu erhöhter Wohnungsfürsorge, weil sie weniger Zinsverlust hat. Um den Reiz des rascheren Anbaues zu verstärken und den Ausfall der Gemeinde noch mehr zu beschränken, schlägt Stübben weiter vor, es sollten nach Ablauf der etwa fünfjährigen Vorzugsfrist die bewilligten Beitragsermäßigungen auf die zu vertheilende Kostensumme geschlagen, die ratirlichen Leistungen der später entstehenden Neubauten also entsprechend erhöht werden, höchstens jedoch um etwa ein Viertel des ursprünglichen Betrages.

Das allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen von 1900 bestimmt (§ 39):

Jeder Bauende muß das Land an den amtlich festgestellten Straßenlinien seinem Grundstück entlang, also bei Eckbaustellen zu beiden Seiten, und darüber hinaus so weit es erforderlich ist, damit die Straße von Straßenkreuz zu Straßenkreuz reicht und nach der einen Seite Anschluß an eine bereits dem Verkehr erschlossene Straße hat, auf eigene Kosten beschaffen, freilegen, kosten-, pfand- und lastenfrei der Gemeinde unentgeltlich abtreten und — falls die Gemeinde dies nicht selbst übernimmt, als Straße herstellen und beschleußen (entwässern) — das Alles bei doppelseitiger Bebauung bis zu 24, bei einseitiger bis zu 15 Meter Breite. Wer sein Gelände an einem öffentlichen Platze hat und es bebauen will, (§ 40) muß den planmäßig zur Straßenanlage bestimmten Platztheil bis zu 24 Meter Breite nach obiger Bestimmung abtreten und herstellen, was von seinem Gelände in den Platzkern überschießt, muß er gegen Entschädigung abtreten.

Das sächsische Baugesetz bestimmt ferner in § 77: wer eine Straße anlegt, kann die antheilige Erstattung des durch Beschaffung und ordnungsmäßige Herstellung der Straßen, Kanäle und Brücken entstandenen Aufwandes von den später Anbauenden verlangen und zwar nach dem Verhältniß der Länge der die Straßen berührenden Grenze.

Bezüglich der Höfe ist eine angenehme Erleichterung geschaffen (§ 101). Wenn nämlich die Eigenthümer von zwei oder mehreren benachbarten Grundstücken innerhalb desselben Baublockes sich verpflichten, bestimmte Theile dieser Grundstücke unbebaut zu lassen (Hofgemeinschaft), so können diese Grundstücke zusammengerechnet und der gesetzlich vorgeschriebene freie Hof- oder Garten-Raum kann dann ohne Rücksicht auf die Eigenthumsverhältnisse angelegt werden.

Die Münchener Bauordnung (vom 29. Juli 1895) regelt die Anlage der Straßen in den §§ 80 und 81:

Der Baugesuchsteller muß das gesammte zur Straße fallende Gelände zwischen den beiden nächsten Querstraßen und für die Verbindung mit einer bereits bestehenden Straße unentgeltlich an die Stadt abtreten und, soweit es

ihm noch nicht gehört, es zu diesem Zwecke von den Nachbarn erwerben. Ferner muß er die Sicherheit geben, daß der Straßenkörper dieser ganzen Fläche entweder gleich oder in einer zu bestimmenden Frist hergestellt wird und zwar nicht blos der eigentliche Straßenkörper mit Inbegriff der Pflasterung (nicht blos Macadamisirung), der Setzung der Randsteine, sondern auch mit Herstellung und Pflasterung der beiderseitigen Fußbänke.*) In der Regel übernimmt die Gemeinde nach Abtretung des Geländes diese Herstellung der Straßen und Jeder, der später an einer solchen Straße bauen will, muß ihr die betreffenden Straßenkosten längs der Front seines Hauses bis zur Mitte der Straße vergüten. Die Gemeinde ist dabei nicht berechtigt, ihm einen Zinsaufwand für dieses vorgelegte Kapital anzurechnen. Die Gemeinde ist auch nicht verpflichtet, zum Entstehen einer neuen Straße irgendwie beizutragen, denn Artikel 38 der Gemeindeordnung verpflichtet sie nur zum Unterhalt und zur Reinigung der Ortsstraßen, d. h. jener öffentlichen Straßen und Wege, welche dem Verkehr der Gemeindeangehörigen untereinander dienen. Eine Verpflichtung zur Anlage neuer Ortsstraßen hat die Gemeinde also nicht, es steht in ihrem freien Ermessen, die von einem Dritten hergestellten Straßen zu übernehmen und sie wird in diesem Falle jene Bedingungen stellen, die der Magistrat nach der Bedeutung der Straße für erforderlich hält.

Durch diese Bedingungen kann die Gemeinde, wie in Preußen, den Straßen- und damit den Häuserbau erschweren oder erleichtern, das Wohnen theuerer oder billiger machen.

Die Gesetzgebung wird zunächst dafür sorgen müssen, daß, wenn die Gemeinde im Sinne des § 12 des preußischen Gesetzes Ausnahmen von dem Verbot des Bauens an unfertigen Straßen macht, die Kosten das Maß jener Straßenkosten-Beiträge nicht überschreiten dürfen, welche gemäß § 15 durch Ortsstatut festgesetzt werden können. Auch müssen alle Erleichterungen, welche jetzt oder künftig nach § 15 bewilligt werden, sofort auch auf das Bauen nach § 12 ausgedehnt werden.

Die Schwierigkeiten, welche sich aus der Umlage der Straßenbaukosten überhaupt ergeben, werden geringer, wenn in der Bauordnung der Zukunft die Straßen nach ihren verschiedenen Zwecken verschieden gestaltet werden. Die Verkehrsadern, die in das Innere der Stadt führen oder einen größeren ringförmigen Verkehr aufnehmen, erhalten größere Breite, festen Unterbau, weiträumige Entwässerungs-Kanäle und werden mit großen Gebäuden besetzt. Die Mittelstraßen, die schon vorwiegend Wohnstraßen sind, erhalten geringere Breite, weniger starken Unterbau, weniger große Kanäle und weniger hohe Häuser. Die kleineren Wohnstraßen erhalten ganz einfachen Straßenbau und das Wasser kann sogar oberirdisch bis zum nächsten Kanal geführt werden. Der Abstufung im Bau der Straßen entspricht die

*) Borscht, Bauordnung der Stadt München 1896, Seite 258.

Abstufung im Bau der Häuser. Die Bauordnung schreibt für jede Straße das zulässige Maß der Bebauung vor. Der beste Maßstab bei Vertheilung der Straßenkosten wäre nun jener, bei welchem jeder Hausbesitzer in dem Verhältniß beiträgt, in welchem die Straße durch sein Haus beansprucht wird, also im Verhältniß der Bewohnerschaft jedes Hauses zur Bewohnerschaft der Straße. Zunächst geht man von der Annahme aus, daß jedes Anwesen in dem vollen zulässigen Maße, das die Bauordnung ihm gestattet, bebaut wird und vertheilt auf dieser Grundlage die Straßenkosten für jeden, der an der Straße baut. Ist die Straße vollständig bebaut, so wird abgerechnet. Wer den bebaubaren Raum nicht bauordnungsmäßig voll ausgenutzt hat, erhält einen Theil der Baukosten rückvergütet; wer die Bauordnung vollständig ausgenutzt hat, muß im Verhältniß nachzahlen. Diese Abrechnung braucht nicht erst zu geschehen, wenn die ganze Straße bebaut ist, sondern kann auch streckenweise vorgenommen werden. Die Beiträge zu den Kosten müssen aber als Abgabe im Sinne der Steuern betrachtet werden, d. h. das Haus dient ihnen als Pfand, das Forderungsrecht der Gemeinde geht allen Hypotheken, die auf dem Anwesen ruhen, voraus. Auch bei dieser Vertheilungsart wird die Gemeinde Verluste haben, aber selbstverständlich weit geringer als jetzt, weil die meisten Straßen kleine und schmale Wohnstraßen sind mit geringen Ansprüchen an Pflasterung, Kanalisirung usw.

Die Besteuerung des städtischen Grund- und Hausbesitzes.

Sozialpolitische Bedeutung des Steuerwesens. Auch die Besteuerung hat von jeher eine wichtige sozialpolitische Seite und man spricht daher nicht mit Unrecht von Steuerpolitik. Ihre Aufgabe ist es, die einzelnen Staatsangehörigen im Verhältniß zu ihrer Leistungsfähigkeit (Personalsteuern) und die einzelnen wirthschaftlichen Objekte im Verhältniß zu ihrem Werthe, ihrem Ertrage, und ihrer volkswirthschaftlichen Bedeutung (Realsteuern) zu den öffentlichen

Lasten heranzuziehen. Eine gerechte Vertheilung der Steuerlast kann nur geschehen an der Hand sozialpolitischer Auffassung von Arbeit, Einkommen, Personen und Realitäten. Die Besteuerung der städtischen Gelände wird daher auch darauf Rücksicht nehmen, daß die gesammte städtische Entwicklung in erster Linie den Grund- und Hausbesitzern Vortheil bringt, der übrigen Bevölkerung aber nicht nur einen wachsenden Theil ihres Einkommens für Wohnzwecke abnimmt, sondern sie noch steigend dadurch belastet, daß die Ansprüche an die Leistungen der Stadt mit deren Größe wachsen. Die städtische Steuerpolitik muß hiefür einen Ausgleich suchen. Sie wird ferner die Zurückdrängung der Miethkaserne erstreben, besonders aber gegen die gemeinschädliche Spekulation in Boden- und Häuserwerthen kämpfen. Dieser Kampf läßt sich nicht durch eine einzige Maßregel führen. Bei der Natur der städtischen Werthsteigerung und bei der Schwierigkeit, die eigentliche Spekulation besonders zu treffen, wird der Zweck am besten durch eine Verbindung von Besitz-, Ertrags- und Verkehrssteuern (Vermögens-, Einkommen-, Umsatzsteuern) erreicht. Als Ergänzung und besondere Art der Verkehrsabgabe wird eine Erbschaftssteuer dienen, welche den Besitzwechsel in der Familie trifft.

Steuerpolitischer Unterschied zwischen landwirthschaftlichem und städtischem Grundbesitz. Die Besteuerung des Bodens und der Häuser wurde bisher meist nach dem Ertrag angelegt. Bei den landwirthschaftlichen Anwesen wird der Ertrag nach gewissen Grundlagen geschätzt, bei den städtischen durch Feststellung der wirklichen oder möglichen Mietheinnahme erhoben. Das ist die Steuer nach dem Nutzungs- oder Ertragswerthe. In der Landwirthschaft wird hiebei der Nutzungswerth der Gebäude entweder in die allgemeine Ertragsschätzung einbezogen oder (nach der Grundfläche) sehr mäßig veranlagt, bei den städtischen Gebäuden wird der Besteuerung entweder der rohe Miethertrag zu Grunde gelegt oder es wird ein gewisser Abzug davon zugelassen zur Deckung der Ausgaben für Unterhaltung und Abnutzung des Hauses, für Straßenreinigung, Beleuchtung der Treppen, Wasserverbrauch, Abfuhr usw. Dieser Abzug dürfte auf etwa 10 pCt., bei größeren Städten etwas höher zu schätzen sein. Der geschätzte oder wirkliche Reinertrag des städtischen Hauses oder des landwirthschaftlichen Anwesens wird in einem Kataster eingetragen und heißt dann Katasterertrag, der aus ihm berechnete

Werth Katastralwerth. Zwischen diesem und dem Verkehrs- oder gemeinen Werth besteht ein mehr oder weniger großer Unterschied. Der Verkehrswerth ergibt sich, wenn man bei landwirthschaftlichen Anwesen den landesüblich geschätzten, bei städtischen den nachweisbaren Reinertrag, die Nutzung, mit dem üblichen Zinsfuß unter Anwendung gewisser allgemeiner oder besonderer Rücksichten kapitalisirt. Nutzungs- oder Ertragswerth und Verkehrs- oder gemeiner Werth gehen am meisten auseinander in der Landwirthschaft. Der landwirthschaftliche Grundbesitz unterliegt schon seiner Unvermehrbarkeit wegen einem starken Wettbewerb. Der Bauer kauft sich mit dem Boden zugleich die Arbeitsgelegenheit und Lebensstellung. Unter Mitwirkung des bekannten Landhungers steigt daher der Verkehrswerth des landwirthschaftlichen Bodens, wenn die allgemeine wirthschaftliche Lage es nur einigermaßen gestattet, meist über den Ertragswerth hinaus und das umsomehr, je kleiner der Besitz ist, je mehr Leute sich also Grundeigenthum erwerben können. Dies gilt besonders für den Klein- und Parzellenbauer und auch für den landwirthschaftlichen und industriellen Arbeiter, der den Ertrag seiner Lohnarbeit, wo es die Umstände erlauben, sehr gerne durch landwirthschaftlichen Eigenbesitz ergänzt. Daher empfiehlt sich für die landwirthschaftlichen Grundstücke die Besteuerung nach dem Ertrag. Bei der Schätzung und Veranlagung dieses Ertrags, die in den meisten Staaten schon vor Jahrzehnten geschah, ist das Grundelement die natürliche Fruchtbarkeit des Bodens (die Bonität); allerdings wird dabei ein Element nicht berücksichtigt, das inzwischen an Bedeutung stark gewonnen hat, die Lage des Grundstückes. Die meisten Grundsteuer-Veranlagungen, so auch die preußische, erklären als Reinertrag den bei landes- und ortsüblicher Bewirthschaftung und bei gewöhnlichem Culturzustande nach Abzug der Bewirthschaftskosten vom Rohertrag verbleibenden Ueberschuß, wobei jedes Grundstück für sich ohne Rücksicht auf seinen wirthschaftlichen Zusammenhang mit den anderen Grundstücken des Besitzers, ohne Rücksicht auf seine Lage zum Betriebsmittelpunkt, sowie zum Absatzmarkt und den Verkehrswegen betrachtet wird. Nun ist gerade das Element der örtlichen Lage durch die vollständige Umwälzung der Verhältnisse des Binnen- und Weltverkehrs gegen früher besonders wichtig geworden und zwar für den ganzen Betrieb noch mehr wie für dessen Einzelgrundstücke. Daher wurde auch für die landwirthschaftliche Grundsteuer schon die Anlage nach dem gemeinen oder Verkehrswerth empfohlen. Dagegen spricht aber schon der Umstand, daß der größte Theil des

landwirthschaftlichen Bodens nicht auf den Markt kommt, sondern in der Familie übertragen wird, also die Schätzung des gemeinen Werths meist schwierig wäre. Dazu kommen die oben erwähnten Gründe, welche die Befürchtung nahelegen, daß die Besteuerung des landwirthschaftlichen Bodens nach dem gemeinen Werth leicht zu einer Steuerüberbürdung führen würde. Es wird sich daher empfehlen, hier die Ertragssteuer beizubehalten.*)

Die städtischen Grundstücke unterliegen nicht so dem allgemeinen Wettbewerb, wie die Landwirthschaft. Je mehr in den Städten allmälig das Massenmiethhaus die Oberhand gewinnt und die Vermögensunterschiede wachsen, desto geringer wird der Wettbewerb der Wohner um ein Hauseigenthum und desto mehr decken sich Ertrags- und Verkehrswerth.

Abzug der Schuldzinsen. Die städtischen Hausbesitzer verlangen vielfach, es sollten bei Anlage der Haussteuer die Schulden berücksichtigt, d. h. die Schuldzinsen vom Rohertrag abgezogen werden. Die Betrachtung des städtischen, besonders des spekulativen Hausbesitzes (s. o. S. 26 ff.) hat gezeigt, daß der gewerbsmäßige Gewinn am Hausbesitz um so höher wird, je geringer die Anzahlung ist, daß der gewerbsmäßige Hausbesitz die Miethen ständig zu steigern und die so erzielte Erhöhung des Kapitalwerthes durch Verkauf des Hauses zu realisiren sucht, sowie daß dieser Verkauf um so leichter sich vollzieht, je höher das Haus verschuldet ist. Der spekulative Hausbesitz hat daher kein Interesse, die Hausschulden zu tilgen, sondern sie möglichst hoch zu gestalten, was auf das nationale Wirthschaftsleben sehr schädlich einwirkt.

Nehmen wir ein Haus in einer Großstadt mit einem Werthe von 200,000 Mk. Die rohe Mietheinnahme sei 10,000 Mk., für Unterhaltung, Straßenreinigung usw. werden 15 pCt. abgezogen und es bleibt ein steuerpflichtiger Rohertrag von 8500 Mk. Bei dem Steuerfuß von 4 pCt., wie in Frankfurt, beträgt die Steuer 340 Mk.; das

*) Das Bürgerliche Gesetzbuch (§ 1515, 2049, Einführungsgesetz Art. 137, hat daher auch die Möglichkeit geschaffen, daß durch letztwillige Verfügung bestimmt werden kann, daß der Erbberechtigte ein landwirthschaftliches Gut nach dem Ertragswerth übernehmen soll. Der Ertragswerth bestimmt sich hier nach dem Reinertrag, den das Landgut bei seiner Benutzung als Ganzes nach seiner bisherigen wirthschaftlichen Bestimmung bei ordnungsmäßiger Bewirthschaftung in dem Culturzustande, in welchem es sich beim Erbfall befindet, nachhaltig gewähren kann. Die Landesgesetzgebung kann noch nähere Bestimmungen über die Ermittlung des Ertragswerthes treffen. Ein Theil der preußischen Höfegesetze bestimmt den Ertragswerth durch ein bestimmtes Vielfaches, das 16 bis 30fache des Katastral-Reinertrages, andere dieser Gesetze schreiben die Kapitalisirung des Reinertrages zu einem gewissen Prozentsatz vor.

Haus sei mit 180,000 Mk. belastet, so ergibt dies bei 4 pCt. einen jährlichen Schuldenzins von 7200 Mk. Werden diese von obigem Rohertrag von 8500 Mk. abgezogen, so bleibt ein Reinertrag von nur 1300 Mk. und eine Steuer von 42 Mk., ein lächerlich geringer Beitrag zu den öffentlichen Lasten bei einem Realwerth von 200,000 Mk.

Bei einem Kleinhaus im Werthe von 10,000 mit 500 Mk. Rohmiethe haben wir folgende Rechnung: Nach Abzug von 15 pCt. für Unterhaltung usw. bleibt eine steuerpflichtige Rohmiethe von 425 Mk. und eine Steuer von 17 Mk. Wird der Schuldenabzug zugelassen, so sinkt bei einer Verschuldung von 5000 Mk. der steuerbare Ertrag auf 170 Mk., die Steuer auf 6,8 M.; bei einer Verschuldung von 8000 Mk. bleibt eine steuerpflichtige Miethe von 25 Mk., die Steuer beträgt eine Mark.

Je höher die Verschuldung des Hauses, desto geringer wäre die Steuer. Ist ein Haus zu seinem vollen Werthe verschuldet, so zahlt es überhaupt keine Steuer. Je mehr die Schuld getilgt wird, desto höher wird die Steuer. *Der Schuldenabzug wäre also zunächst eine Prämie für den gemeinschädlichen spekulativen Hausbesitz*, die Besitzer der Einfamilien- und Kleinhäuser dagegen, die wenigstens bis zu einem gewissen Grad ihre Häuser zu Familieneigenthum zu machen, ihre Schulden zu tilgen und die Bau- und Kaufgelder wieder der nationalen Produktion zurückzugeben suchen, wären hiefür gestraft, obwohl diese Häuser sozialpolitisch, volkswirthschaftlich, gesundheitlich und sittlich weit werthvoller sind, als die Miethkaserne und das Spekulationshaus. *Der Abzug der Schuldzinsen bei der Haussteuer wäre daher ein schwerer sozialpolitischer Fehler.* Die werthvollsten Objekte blieben fast steuerfrei und der Ausfall, den Staat und Gemeinde erleiden würden, müßte durch Zuschlag zu den anderen Steuern gedeckt werden. Die Haussteuer muß daher wenigstens in den Mittel- und Großstädten eine Objekt- und Realsteuer bleiben.

Ganz ebenso verhält es sich mit der *Grundsteuer auf die unbebauten städtischen Gelände*. Der Schuldenabzug wäre auch hier eine Prämie für die Spekulation, eine Belohnung dafür, daß sie die naturgemäße Stadterweiterung hemmt und die Geländepreise künstlich steigert.

Benachtheiligung der minderbemittelten Stände durch die Miethhaussteuer.

Die Besteuerung der städtischen Gelände nach dem Katastralertrag fußt in der Regel bei Häusern auf der Rohmiethe, bei den Bauplätzen auf der landwirthschaftlichen Katastereinschätzung. Sie berücksichtigt bei den Häusern weder die Ausgaben der Hausbesitzer für die laufenden Versicherungs-, Unterhaltungs- und sonstigen Kosten, noch das Risiko für Leerstehen der Wohnungen usw. Bei den unbebauten Geländen berücksichtigt diese Besteuerung nicht den Umstand, daß der Verkehrswerth und somit die volkswirthschaftliche Bedeutung dieser Gelände weit über ihrem gegenwärtigen Ertragswerthe steht. Besonders bedeutsam ist der Umstand, daß die Besteuerung nach dem Miethertrag die Wohnungen der Minderbemittelten und damit ihre Insassen im Verhältniß zum Hauswerthe weit höher belastet, als die Wohnungen der höheren Stände. In den Häusern der unteren und mittleren Stände ist der Miethertrag verhältnißmäßig höher als in den Häusern der Besserbemittelten; der Kubikmeter Wohnraum ist hier bedeutend billiger als dort.*) Auch erfährt bei der Anlage nach dem gemeinen Werthe das Risiko des Miethausfalls durch Leerstehen von Wohnungen, sowie die größere Reparaturbedürftigkeit und Abnutzung der einfach gebauten Kleinhäuser eine bessere Berücksichtigung, als bei der Anlage des Hauses nach dem katastermäßigen Ertrage. Das Mißverhältniß trat besonders deutlich in Preußen hervor, als 1893 die Haussteuer mit den beiden anderen Realsteuern, der Grund- und Gewerbesteuer, an die Gemeinden überging und statt derselben eine staatliche Vermögenssteuer nach dem gemeinen Werthe eingeführt wurde. Leider gibt das preußische Communalabgabengesetz für die Ausgestaltung der städtischen Grund- und Haussteuer keine sichere Unterlage und läßt auch die Staffelung (Progression) vermissen. Das Gesetz bestimmt nur in §§ 25, 26 und 23:

„Den Gemeinden ist die Einführung besonderer Steuern vom Grundbesitz gestattet. Die Umlegung kann insbesonders erfolgen nach dem Reinertrag, beziehungsweise Nutzungswerth eines oder mehrerer Jahre, nach dem Pacht- bezw. Miethwerth

*) 1. Band, S. 66 u. f. w.

oder dem gemeinen Werth der Grundstücke und Gebäude, nach den in der Gemeinde stattfindenden Abstufungen des Grundbesitzes oder nach der Verbindung mehrerer solcher Maßstäbe. Sind besondere Steuern vom Grundbesitz nicht eingeführt, so erfolgt die Besteuerung in Prozenten der vom Staat veranlagten Grund- und Gebäudesteuern. Mieth- und Wohnungssteuern dürfen nicht neu eingeführt werden."

Die meisten Gemeinden nahmen die staatlich veranlagte Grund-, bezw. Haussteuer, die beide auf den Gesetzen vom 21. Mai 1861 beruhen, und für die Grundsteuer eine unveränderliche Ertragsschätzung, für die Haussteuer die Rohmiethe zur Grundlage haben, wobei von dieser 3,33—4 pCt. als Steuer erhoben werden. Nur wenige Gemeinden legten die Steuer nach dem gemeinen Werthe an. Als man dann behufs Veranlagung zur Vermögenssteuer die Gebäude in drei Klassen eintheilte, nämlich „geringere", „mittlere", „gute und beste" Gebäude, zeigte sich durchweg, daß der Nutzungswerth im umgekehrten Verhältniß zum gemeinen Werth steht, d. h. je geringer das Haus gebaut ist, desto mehr Zins wirft es ab. Besonders zeigte sich auch noch, wie lächerlich gering die bisherige Besteuerung der Bauplätze war. So ist z. B. in Köln der Nutzungswerth, von welchem nach der staatlichen Veranlagung (Gesetz von 1861) die Steuer zu entrichten wäre, bei den geringeren Häusern 6,14 pCt., bei den guten und besten Gebäuden dagegen nur 3,67 pCt. des gemeinen Werthes der Häuser. Um aus dem Nutzungswerth den gemeinen Werth der Häuser zu berechnen, hat man den ersteren bei den geringeren Gebäuden mit 16,3, bei den guten und besten Gebäuden mit 27,2 multipliziren müssen. Ein derartiges Mißverhältniß hat sich nicht nur bei großen Städten, sondern auch bei mittleren und kleineren Orten herausgestellt. In Malstatt-Burbach z. B. ist der Nutzungswerth bei den geringeren Gebäuden 7,7 pCt., bei den guten und besten dagegen nur 4 pCt. des Häuserwerthes. In den kleinen Städten Cronenberg und Langenberg im Kreise Mettmann wurden die bezüglichen Zahlen auf 6,8 und 3,2 pCt. bezw. auf 6,4 und 3,4 pCt. festgestellt.

Walter zur Nieden gibt nach dem amtlichen Material noch folgende Ziffern, welche die Steuerüberbürdung der mittleren und unteren Stände durch die Nutzungssteuer ebenfalls deutlich zeigen:*) Nach den Feststellungen der Königlichen Regierung in Düsseldorf beträgt der Nutzungswerth in Procenten des gemeinen Werthes (berechnet nach Kaufpreisen) in:

*) Walter zur Nieden, Dr jur., Regierungsassessor am Landrathamte Mettmann: Die zweckmäßigere Ausgestaltung der Grund- und Gebäudesteuer; im Auftrage des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiter-Wohnungswesens, 1901.

	bei Gebäuden		
	geringen	mittleren	guten und besten
Gerresheim	6,6	3,8	2,5
Kaiserswerth	—	4,6	2,2
Duisburg	6,3	4,4	3,6
Essen	5,1	4,0	2,6
Rheydt	5,7	4,1	3,4
Rheindahlen	6,3	3,8	2,0
Viersen	6,1	3,7	3,1
Dülken Stadt	5,1	4,1	3,6
Kaldenkirchen	5,9	3,6	—
Krefeld	6,6	5,2	4,5
Uerdingen	5,9	3,3	1,6
Lennep	7,4	5,1	4,0
Ronsdorf	6,2	4,9	3,4
Mettmann	6,6	4,5	3,4
Wülfrath	6,4	4,8	3,3
Neuß	6,8	4,2	2,5
Rees	6,3	4,8	3,8
Meiderich	5,8	4,2	3,1
Ruhrort	5,5	4,0	3,5
Höhscheid	7,6	5,7	4,5
Ohligs	6,8	4,9	3,9
Opladen	6,4	4,5	3,8
Wald	7,0	5,4	4,3
Solingen	7,0	5,0	4,2

Diese verhältnißmäßige Höherbesteuerung der Häuser für die Minderbemittelten bei der Ertragssteuer trifft die Miether, weil die Haussteuer umso mehr auf diese abgewälzt wird, je weniger der Wohnungsbau für die Minderbemittelten dem Bedürfniß nachkommt. In Preußen wird diese Wirkung noch dadurch verstärkt, daß bei der Ertragssteuer die gewerblichen Gebäude nur mit der Hälfte der (vom Staat veranlagten) Gebäudesteuer, also mit 2 statt 4 pCt. belastet sind, wenn wenigstens der dritte Theil ihres Rauminhaltes gewerblich benutzt wird. Das trifft aber beim Kleingewerbe selten zu; dessen Häuser zahlen also die volle Steuer, während besonders die großen Betriebe, Fabriken, Waarenhäuser u. s. w. für ihre bedeutenden Kapitalanlagen steuerpolitisch bevorzugt sind. Der Ausfall, der dadurch entsteht, muß durch ein allgemeines Höherhalten der Haussteuer gedeckt werden, was wieder besonders die kleinen Betriebe trifft.

Alle diese Mißstände werden durch die Besteuerung der städtischen Häuser und Gelände nach dem gemeinen Werthe beseitigt. Schon bei der Werthschätzung wird bei den Häusern nicht nur die rohe Mieth-

einnahme berücksichtigt, sondern es werden auch die zur Unterhaltung des Hauses, zu seiner Versicherung gegen Feuer, Unfälle, Haftpflicht usw. erforderlichen laufenden Ausgaben eingerechnet. Im Gegensatz zur Besteuerung nach dem rohen Miethertrag kann sich die Besteuerung nach dem gemeinen Werthe daher der wirthschaftlichen Bedeutung der Häuser anpassen. Bei den Bauplätzen ist der Ertragswerth gegenüber dem gemeinen Werth sehr niedrig, hinter diesem Ertragswerthe aber verbirgt sich ein volkswirthschaftlich höchst wichtiges Ereigniß: der Uebergang eines Geländes vom niedrigen Acker- zum hochpreisigen städtischen und besonders großstädtischen Bauplatz-Werth. Die Besteuerung dieser Gelände nach dem landwirthschaftlichen Ertragswerthe ist eine gemeinschädliche Förderung der Spekulation und muß noch dazu durch höhere Belastung der anderen Steuerpflichtigen ausgeglichen werden. Die Besteuerung nach dem gemeinen Werthe zieht auch die großen Vermögen, die sich hinter den Baugeländen verbergen, ihrer Bedeutung entsprechend zu den öffentlichen Lasten bei und überhaupt kann die ganze Steuerbelastung der städtischen Gelände nach sozialpolitischen Gesichtspunkten abgestuft werden. Bei dieser Abstufung kann auch der Unterschied berücksichtigt werden, der zwischen den in Eigenthum stehenden oder zum Eigenthumserwerb bestimmten Einfamilien- und Klein-Häusern einerseits, den großen Massenmiethhäusern anderseits besteht. Bei diesen Häusern wäre der Schuldenabzug eine Prämie für die Spekulation, die sich vorwiegend mit den großen Häusern beschäftigt; bei den Einfamilien- und Kleinhäusern kann der relativen Berechtigung des Schuldenabzugs durch einen niedrigeren Steuerfuß Rechnung getragen werden.

Diese Verhältnisse veranlaßten die preußische Regierung in einer Verfügung vom 2. bezw. 20. Oktober 1899, den Gemeinden die Steuer nach dem gemeinen Werthe für die bebauten und unbebauten Gründe zu empfehlen, weil dadurch in rasch wachsenden Ortschaften die Bauplätze steuerlich genügend getroffen und auch die Benachtheiligung der Häuser der Arbeiterbevölkerung vermieden werden könne. Zu diesem Punkt sagt der Erlaß:

„Der bei der staatlichen Gebäudesteuerveranlagung in fünfzehnjährigen Perioden nach mindestens zehnjährigem Durchschnitt gefundene Jahresnutzungswerth der Gebäude bietet in großen Städten, schnell wachsenden städtischen Vororten oder mittleren Städten, namentlich in Gemeinden mit starker Arbeiterbevölkerung keinen geeigneten Veranlagungsmaßstab. Abgesehen von dem Umstande, daß derselbe die rasche Veränderung der Nutzungswerthe

in den bezeichneten Ortschaften unberücksichtigt läßt, muß dieser Veranlagungsmaßstab dort drückend wirken, wo von den Hausbesitzern eine höhere Rente erzielt wird, als der üblichen Verzinsung der Gebäude entspricht. Das trifft aber erfahrungsgemäß in Gemeinden der bezeichneten Art bei Häusern mit kleinen, besonders Arbeiter-Wohnungen zu, weil hier die stärkere Abnutzung und die größere Gefährdung der Miethseingänge den Wohnungszins steigert. Da nun die Gebäudesteuern von den Grundbesitzern auf die Miether abgewälzt zu werden pflegen, wirkt der Veranlagungsmaßstab des Jahresnutzungswerthes häufig in der Richtung einer weiteren Miethsteigerung kleiner Wohnungen. Diese unerwünschte Wirkung wird durch eine Besteuerung vom Kapitalwerthe der Gebäude, welche in einer Anzahl von Städten bereits zu einer merklichen Entlastung der Häuser mit kleinen Wohnungen geführt hat, vermieden. Umgekehrt muß eine solche Veränderung des Veranlagungsmaßstabes zu einer schärferen Erfassung der werthvollen, aber nur einen mäßigen Zins abwerfenden Gebäude führen, unter denen erfahrungsgemäß die von Wohlhabenden bewohnten Häuser in erster Linie in Betracht kommen."

Der Erlaß weist noch darauf hin, daß die Veranlagung nach dem gemeinen Werth sich auch durch die Leichtigkeit des Veranlagungsgeschäftes empfehle und legt das Muster zu einer derartigen Gemeindesteuer-Ordnung bei; die Gemeindevertretung habe dann jährlich die vom Tausend des gemeinen Werthes zu erhebende Summe festzusetzen und könne dabei die gemeinnützigen Baugesellschaften und die wirthschaftlich schwachen Hausbesitzer aus sozialen Gründen steuerpolitisch begünstigen. Dem Anspruch des § 27 des Communal-Abgabengesetzes, daß „die Steuern vom Grundbesitze nach gleichen Normen und Sätzen zu vertheilen" seien, sei dadurch genügt, daß die zu begünstigenden Grundstücke nach demselben Maßstabe, wie alle anderen Grundstücke, d. h. nach dem gemeinen Werthe herangezogen werden sollen. Weiter wird gesagt:

„Das Erforderniß der „gleichen Sätze" kann aber lediglich für die individuelle Veranlagung, nicht auch für eine generelle Regelung der Veranlagungsgrundsätze gelten; andernfalls würde § 27 a. a. O. mit § 26 Abs. 1 in Widerspruch stehen, wonach bei Nichteinführung besonderer Grundsteuern die Besteuerung in Prozenten der vom Staate veranlagten Grund- und Gebäudesteuern erfolgt. Denn die staatlich veranlagte Gebäudesteuer mit ihrer differentiellen Heranziehung der gewerblich genutzten und der nicht gewerblich genutzten Gebäude, mit ihrer, wenn auch nur schwach entwickelten Progression des Veranlagungstarifes (von 3,33 pCt. bis 4 pCt.) und mit ihren vielfachen steuerlichen Begünstigungen (§§ 4, 5, 7, 8 des Gebäudesteuergesetzes vom 21. Mai 1861) würde der kommunalen Besteuerung nicht zu Grunde gelegt werden können, wenn die Vorschrift des § 27 a. a. O., die nicht etwa blos für Fälle besonderer kommunaler Grundsteuern gelten soll, eine Gleichheit der Steuersätze für die generelle Regelung der Veranlagung verlangte. Aber auch abgesehen hiervon, kann eine steuerliche Begünstigung, welche durch Anrechnung des gemeinen Werthes mit einer Quote herbeigeführt wird, die Vorschrift des § 27 a. a. O. nicht verletzen, da der Steuersatz, d. h. der Promillesatz, mit welchem nach Maßgabe der jährlichen Gemeindebeschlüsse der ermittelte Werthbetrag herangezogen werden soll, für alle, auch die, anderweit begünstigten Grundstücke, der gleiche sein würde."*)

*) Preußisches Ministerialblatt für die gesammte innere Verwaltung 1899 S. 160. Nöll, das preußische Communalabgabengesetz, 4. Auflage, 1902, S. 466.

Was dieser Erlaß weiter über die Steuerermäßigung der Häuser für Minderbemittelte sagt, sowie die Ergänzungen, welche zur Rieden vorschlägt und die z. B. in Köln eingeführt wurden, damit auch der private Wohnungsbau für Minderbemittelte durch Prämien begünstigt werde, haben wir im ersten Band Seite 328 gegeben.

Bis jetzt haben nur die wenigsten Gemeinden, meist im Westen der Monarchie, von diesem ministeriellen Hinweis Gebrauch gemacht, besonders Aachen, Barmen, Bocholt, Breslau, Charlottenburg, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg, Eberswalde, Elberfeld, Essen, Eschweiler, Flensburg, Görlitz, Groß-Lichterfelde, Kiel, Köln, Köpenick, Malstatt-Burbach, Mülheim a. Rh., M.-Gladbach, Münster, Naumburg, Neusalz, Oberhausen, Pankow, Recklinghausen, Reinickendorf, Schweidnitz, Solingen, Steglitz, Stralau, Viersen, Wilhelmsburg, Neuweißensee, Wiesbaden, Vohwinkel, Wermelskirchen,*) im ganzen gegenüber der Zahl der preußischen Städte sehr wenige. Es war eben ein Fehler, daß die Gesetzgebung bei den Gemeindevertretungen das Verständniß für die sozialpolitische Bedeutung des Steuerwesens voraussetzte; statt die Steuer gleich richtig anzulegen, überließ man dies dem oft sehr interessirten Ermessen der Gemeindevertretungen. Wo aber Grund- und Haussteuer nach dem gemeinen Werth angelegt wurden, haben sie durchweg gute Wirkungen erzielt.

Von den oben genannten Städten erheben die meisten 1½ bis 3 vom Tausend. Die soziale Wirkung war überall sehr günstig.

Die Verwaltung der Stadt Köln a. Rh. berichtet: daß sich die neu eingeführte Gemeinde-Grundsteuer nach dem gemeinen Werth nach jeder Richtung hin sehr bewährt habe, zumal eine gerechtere und allseitig befriedigende Vertheilung der Steuer herbei geführt worden sei. Insbesondere seien die sogenannten Spekulationsgelände scharf gefaßt. Dann seien aber auch die gewerblichen Räume, welche zur Staats gebäudesteuer nur mit 2 pCt. — also entgegen den Wohnräumen nur zur Hälfte — veranlagt würden, nunmehr auch mit dem vollen Satze zur Grundsteuer herangezogen worden. Hiedurch sei den Wohnräumen gegen früher eine Entlastung bis zu 40 pCt. zu Theil geworden, welche in der Hauptsache den kleineren Arbeiterwohnungen zu Gute komme, da bei diesen zwar ein hoher Nutzungswerth, aber ein geringerer gemeiner Werth vorhanden sei.

In Köln betrug die Entlastung nach einer vom Oberbürgermeister zur Verfügung gestellten Nachweisung bei folgenden Arbeitermiethhäusern in Prozenten der Staatsgebäudesteuer:

Weidengasse	37 =	41,67 pCt.
Im Stovenhof	24 =	43,52 „
Agrippastraße	85 =	33,33 „

*) Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik S. 110.

Alte Wallgasse	34 = 37,50	pCt.
Krahnenbäumen	23 = 44,87	„
Buschgasse	17 = 40,46	„

In Mülheim am Rhein betrug nach einer Mittheilung des Oberbürgermeisters die bei Normalarbeiterhäusern eintretende Entlastung bei einem Gebäudesteuernutzungswerth

von	in Prozenten der Staatsgebäudesteuer
480 Mark	30,5 pCt.
600 „	33,3 „
750 „	37,8 „
900 „	40,7 „
1200 „	38,9 „

Diese Beispiele sind willkürlich herausgegriffen und lassen sich leicht vermehren. Besonders ist noch hervorzuheben, daß diese beträchtlichen Ermäßigungen eingetreten sind, obwohl in Köln (Steuerordnung § 4) die unbebauten Grundstücke nicht mit ihrem vollen Werthe, sondern nur mit drei Vierteln desselben zur Steuer herangezogen werden. Neuerdings hat Köln noch besondere Steuererleichterungen für Arbeiterhäuser beschlossen, durch welche diese noch günstiger gestellt werden.*)

In Elberfeld hatte eine von den städtischen Behörden angestellte Untersuchung folgendes Resultat: nach der bisherigen Veranlagung nach dem Nutzungswerth betrug der Steuersatz bei

gewöhnlichen Arbeiterwohnhäusern	3,43	‰ des gemeinen Werthes.
mittleren Wohnhäusern	3,-1	
herrschaftlichen Häusern	2,59	
Ladenbauten	2,34	
Fabriken	1,79	
landwirthschaftlich benutzten Besitzungen	1,83	
Bauplätzen	0,10	

Diese Zahlen zeigen, daß die geringen Gebäude oft über 100 pCt. höher besteuert werden, als die besseren Gebäude. Der Magistrat von Duisburg legte den Stadtverordneten mit dem Antrage auf Einführung einer Grundsteuerordnung nach gemeinen Werthe eine Probeveranlagung vor, die sich erstreckte auf 82 Arbeiterwohnhäuser, 67 mittlere, 65 bessere Wohnhäuser, 40 Fabriken, 50 Geschäftshäuser, 14 Aktiengesellschaften, 7 zur Landwirthschaft benutzte Grundstücke und 35 Bauplätze. Während diese Besitzungen nach der alten Einsteuerung insgesammt 67,819 M. an Steuer einbringen, sind für sie bei 2 1/2 vom Tausend des gemeinen Werthes 104,699 M. zu entrichten, das würde also einen Gewinn für die Stadtkasse von 36,880 M. ergeben. An der Differenz von 36,880 M. sind betheiligt: die Arbeiterwohnhäuser und die mittleren Wohnhäuser mit einem Weniger und zwar die ersten mit einem solchen in Höhe von 1633

*) W. zur Nieden a. o. O., S. 17.

Mark, die anderen mit einem von 320 M. Das Mehr tragen die besseren Wohnhäuser mit 4716 M., die Fabrikanlagen mit 8370 M., die Geschäftshäuser mit 2870 M., die Aktiengesellschaften mit 16,232 Mark, die zur Landwirthschaft benutzten Grundstücke mit 98 M. und die Baugrundstücke mit 6547 M.

In Breslau brauchte die Stadt zur Durchführung nöthiger Verbesserungen jährlich 200,000 M. mehr. Die am 1. April 1900 eingeführte Reform der Grund- und Gebäudesteuer nach dem gemeinen Werthe bewirkte bei dem Satze von 2,9 vom Tausend, daß die Terrainspekulanten, Aktiengesellschaften und Villenbewohner jährlich 305,000 M mehr zahlen mußten, so daß die Stadt die nothwendige Mehreinnahme erhielt und doch den Häusern mit kleineren und mittleren Wohnungen 105,000 Mk. Steuern erlassen konnte.

Düsseldorf erhielt von dem unbebauten Boden in der Stadt früher 24,500 Mark, die Besteuerung nach dem gemeinen Werthe mit 2‰ erhöhte diese Einnahme auf 202,000 M.

Der Magistrat von Magdeburg hat (1902) den Stadtverordneten eine Neuregelung der Grund- und Gebäudesteuer durch Einführung der Besteuerung des Grundbesitzes nach dem gemeinen Werth vorgeschlagen, während bisher die Gebäude lediglich nach dem Ertrage und der unbebaute Boden nach einem auf Grund der veralteten staatlichen Berechnung viel zu niedrig angesetzten Werthe besteuert wurden. Künftig sollen gleichmäßig 3‰ des gemeinen Werthes der bebauten wie der unbebauten Grundstücke erhoben werden. Dadurch wird nach Ansicht des Magistrates erreicht, daß 1. die unbebauten Grundstücke, insbesondere die Spekulationsgrundstücke in angemessener Weise stärker (um rund 161,000 M) belastet werden als bisher und daß durch die hierdurch gewonnenen Mehreinnahmen die bebauten Grundstücke steuerlich entlastet (um rund 11,5 pCt.) werden; 2. durch die Beseitigung der durch nichts gerechtfertigten Bevorzugung der gewerblichen bebauten Grundstücke die Wohnhäuser eine weitere Entlastung erfahren; 3. in der Klasse der Wohnhäuser die sogenannten besseren Häuser verhältnißmäßig stärker herangezogen wurden, als die geringeren Häuser, so daß als Endergebniß eine wesentliche Entlastung dieser geringeren Häuser mit ihrer den weniger bemittelten Kreisen angehörigen Einwohnerschaft verzeichnet werden kann. Der § 3 des Entwurfs sieht vor, daß der gemeine Werth für die Besteuerung nur mit der Hälfte zur Anrechnung komme bei Gebäuden 1. der Aktiengesellschaften, Genossenschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, deren durch Statut bestimmter Zweck ausschließlich darauf gerichtet ist, unbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen, und deren Statut die an die Gesellschafter zu vertheilende Dividende auf höchstens 4 pCt. ihrer Antheile beschränkt; 2. der Arbeiter, Handwerker oder diesen wirthschaftlich gleichzustellenden Personen, wenn die Gebäude dazu bestimmt sind, von ihnen selbst und von höchstens zwei anderen Arbeiter-, Handwerker- oder diesen wirthschaftlich gleichzustellenden Familien bewohnt zu werden.

Die Besteuerung der städtischen Gelände nach dem gemeinen Werthe ist nicht nur eine Forderung der Gerechtigkeit, sondern paßt sich auch am leichtesten dem Auf- und Absteigen der wirthschaftlichen Entwicklung der städtischen Gemeinwesen und ihrer Bewohner an.

Gneist sagt mit Recht: Die Veranlagung nach dem Nutzungswerthe stehe außer Zusammenhang mit den Bedürfnissen und Leistungen der Gemeinden.*) Die Besteuerung nach dem gemeinen Werth dagegen schmiegt sich stets den Verhältnissen an, besonders wenn die Veranlagungsperioden nicht zu lange sind (für die preußische Vermögenssteuer alle 3 Jahre). Während die Besteuerung nach dem Ertrage eine Progression nach unten bedeutet, bringt die Besteuerung nach dem gemeinen Werthe eine gleichmäßige Heranziehung aller Steuerpflichtigen, die man zu einer berechtigten sozialpolitischen Progression nach oben ausgestalten kann.

Bei der Ertragsteuer kann die steuerpolitische Bevorzugung der Einfamilien- und Kleinhäuser dadurch geschehen, daß man diesen Häusern einen höheren Abnutzungs-Coefficienten zuschreibt. Werden die Ansprüche der Bauordnung nach der Bestimmung der Häuser abgestuft, also für kleine und Familienhäuser erleichtert, so bedingt die leichtere Bauart einen größeren Verschleiß dieser Häuser und dies rechtfertigt einen höheren Abzug von der Wohnungsmiethe, bezw. einen niedrigeren Prozentsatz der Steuer. Hamburg hat die Steuer für kleinere Wohnungen auf zwei Drittel des Prozentsatzes vom Nutzungswerthe bemessen, der von den größeren Wohnungen erhoben wird. Doch ist die Besteuerung nach dem gemeinen Werthe in jeder Hinsicht vorzuziehen. Daher haben in Preußen überall, wo sie eingeführt worden ist, die Klagen der Hausbesitzer aufgehört.

Ein Versuch der Abgg. Dr. Jäger und Schirmer, auch in Bayern die Besteuerung der städtischen Häuser und Gelände nach dem gemeinen Werthe einzuführen, ist vorläufig gescheitert. Ihr Antrag wurde am 14. Juli 1902 von Kammermehrheit und Regierung abgelehnt. Er hatte folgenden Wortlaut:

„Die Staatsregierung möge einen Gesetzentwurf vorlegen, welcher in den Gemeinden mit vorwiegender Miethhaussteuer diese Steuer und die Grundsteuer der bebauten und unbebauten Gelände durch eine Steuer nach dem gemeinen Werthe ersetzt, die Steuer selbst nach den Werthsummen der Anwesen prozentual abstuft, bei dieser Abstufung die landwirthschaftlichen Gelände schont, den Bau von kleinen Wohnungen für die minderbemittelten Stände, Beamte usw. durch Private und Genossenschaften begünstigt, die übrigen Häuser mäßig belastet und besonders die Bau- und Spekulationsgelände ihren Werthen entsprechend zur Steuer beizieht, jedoch den Besitzern von Bauwichen und Höfen, welche über das bauordnungsmäßige Mindestmaß hinausgehen, sowie von Gärten, wenn alle diese Gelände unbebaut bleiben sollen, es ermöglicht, diese Gelände durch Eintragung in das Grundbuch in eine niedrigere Steuerklasse zu bringen.

*) R. v. Gneist, Die preußische Finanzreform durch Regelung der Gemeindesteuern, Berlin 1881.

Unter dem gemeinen Werth versteht man jenen Werth, den die Sache nach ihrer objektiven Beschaffenheit hat und zu welchem sie in der Regel auch öffentlich verkäuflich ist, also den Werth der Sache nach ihrer objektiven Beschaffenheit für jeden Besitzer im Gegensatz zu dem subjektiven Interesse.

Das preußische Oberverwaltungsgericht hat in einem Urtheile vom 8. Dezember 1899 erklärt, daß der bei einer öffentlichen Versteigerung erzielte Werth die Vermuthung für sich habe, den gemeinen Werth des Grundstückes darzustellen, da die Bildung eines unangemessen niedrigen Kaufpreises durch die öffentliche Bekanntmachung in einem größeren Kreis von Bietern gehindert werde.

Eine Grundbesitzerin in Rixdorf bei Berlin hatte ihr Gelände mit Gemüse bepflanzt, das nur einen geringen Ertrag abwarf; trotzdem hatte die Gemeindebehörde den gemeinen Werth dieses Grundstückes zu 30,000 M. angenommen und hienach die Grundsteuer veranlagt. Der Einspruch der Besitzerin führte im Jahr 1899 zur Abweisung ihrer Klage unter folgender Begründung:*) „Nach § 25 des Kommunalabgabengesetzes vom 18. Juli 1893 sind die Gemeinden ermächtigt, die Steuer vom Grundbesitz nach dem gemeinen Werth desselben zu erheben. Der gemeine Werth besteht nach dem allgemeinen Landrecht in dem Nutzen, der eine Sache jedem Besitzer gewähren kann. Dieser Nutzen erstreckt sich aber in der Regel nicht auf die Vortheile, welche aus dem Gebrauche oder Ertrage fließen, sondern er umfaßt auch diejenigen Vortheile, welche durch die Veräußerung der Substanz erwachsen. Deshalb ist es unzulässig, den gemeinen Werth nur nach dem Maßstabe, der aus einer Kapitalisirung der Jahreserträgnisse gefunden wird, zu finden. Vielmehr ist der Verkaufspreis, der unter gewöhnlichen Verhältnissen erzielt werden kann, maßgebend für die Ermittelung des gemeinen Werthes. Dies ist in Sonderheit für die in großen Städten und deren Umgebungen gelegenen Grundstücke, welche zur Zeit noch landwirthschaftlich genutzt werden, der Fall." **)

Wesen und Wirkung der Spekulation in städtischem Bauland.

Fast jede Großstadt ist durch einen Ring von Spekulationsland blokirt. Capitalistische Hände haben bei der Stadterweiterung das Gesetz von Angebot und Nachfrage ausgeschaltet, indem sie das bei Gelände aufkauften und dann mit der Abgabe desselben zurückhalten. Eine wirthschaftliche Ursache für diese Zurückhaltung liegt darin, daß

*) Damaschke, „Aufgaben der Gemeindepolitik", 1901, S. 106.

**) Weiteres S. Röll, „Das preußische Kommunalabgabengesetz", 1902, S. 7.

der Gewinn aus Bauland d. h. aus der steigenden Rente des unbebauten städtischen Bodens müheloser ist, als der Gewinn vom bebauten Boden, bezw. aus der Vermiethung von Häusern. Durch diese spekulative Zurückhaltung der Baugelände wird die Stadterweiterung künstlich gehemmt und besonders die Errichtung billiger Wohnungen für die breiten Volksmassen mehr oder weniger unmöglich gemacht. Die Preisbildung der Spekulation fußt auf der Zukunft. Die Besitzer solcher Gelände verlieren allerdings jährlich die Zinsen des Kaufpreises; durch die gesammte soziale Thätigkeit der Allgemeinheit, deren Ergebniß sich in der Werthsteigerung der Gelände und auch der Vorgelände zeigt, wachsen ihnen aber jährlich neue Werthe zu, welche beim endlichen Verkauf des Geländes nicht nur die Zinsverluste wieder einbringen, sondern oft noch einen großen Gewinn abwerfen, besonders wenn die Spekulation sehr viele solche Gelände um die Stadt herum mit Beschlag belegt und auch in gemeinsamem Einverständniß mit dem Verkauf zurückhält, bis der Druck der wachsenden Bevölkerung, unterstützt durch die Bauordnung mit ihrer Vorliebe für die Miethkaserne und höchste Geländeausnutzung, die Preise hoch genug gesteigert hat. Unterstützt wird diese Spekulation durch unsere Hypotheken-Banken, die ja selbst bis zu einem gewissen mehr oder weniger hohen Grade Spekulationsbanken sind, was besonders auch der Umstand beweist, daß sie gegenüber dem gemeinnützigen Wohnungsbau und den Baugenossenschaften versagen. Ein beliebtes Mittel der Spekulation sind die sogenannten Chikanirstreifen. Eine Terraingesellschaft erwirbt nemlich mitten in einem freien Gebiet ein Gelände, welches so gestaltet ist, daß ohne dessen Besitz die ordnungsmäßige Bebauung des ganzen Blockes unmöglich ist. Dadurch spart die Gesellschaft das Geld für den Ankauf des ganzen Blockes, hat aber doch seinen Verkauf und die Preisbildung in der Hand. Vielfach kauft die Gesellschaft nur einige Grundstücke, die beieinander liegen, zusammen und läßt sich auf die übrigen das Vorkaufsrecht geben.

„Es ist das Wesen der Spekulation, den Thatsachen vorauszueilen, und, indem sie schon jetzt mit der sicheren Wahrscheinlichkeit rechnet, daß in zwanzig Jahren sich die Bevölkerung der großen Städte vermehrt haben wird, kauft sie die noch unbebaut liegenden Terrains und wartet. Das Bedürfniß nach Boden wächst, sie wartet. Die Miethen im Centrum steigen und drängen die Bevölkerung an die Peripherie, sie wartet. Der Staat baut Vorortbahnen; die Spekulation begrüßt dies mit einem weiteren Aufschlag ihrer Forderungen. Die Gemeinde kanalisiert, pflastert — was könnte natürlicher sein, als daß die Spekulation ihre Ansprüche erhöht. Sie wartet und wartet; denn sie weiß, je länger sie wartet, um so größer ist ihr Gewinn. Und so gleicht die großstädtische Bevölkerung einem Tantalus. Sie hat

Boden nöthig, es liegen auch ringsherum ungeheure Terrains; aber sowie sie danach greift, setzen die Spekulanten die Ansprüche in die Höhe und machen sie unerreichbar. Sie können ja warten, und in 20 Jahren werden sie für ihre Zurückhaltung überreich belohnt werden. — Und inzwischen steigen im Centrum die Miethen, und die Menschen rücken immer näher und näher zusammen. Um den Raum mehr auszunutzen, werden Schlafburschen angenommen, immer mehr werden Familien gezwungen, die Geschlechtsunterschiede außer Acht zu lassen. Erwachsene Mädchen schlafen mit erwachsenen Brüdern in einem Bett. Kellnerinnen, deren Beschäftigung um 12 Uhr zu Ende ist, haben ein gemeinsames Bett mit einem Bäckergesellen, dessen Arbeitszeit um 1 Uhr anfängt ꝛc. Kinder werden mit dem frühesten Alter an den Anblick von geschlechtlichen Dingen gewöhnt. Die Verrohung nimmt zu . . . . Doch die Bodenspekulation läßt auch mit sich reden. Sie ist gern bereit ihre Terrains schon jetzt zu verkaufen, selbstverständlich zu einem Preis, der einem Erträgnis entspricht, wie es in 20 Jahren zu erwarten ist.

Ein des Humors nicht entbehrendes Beispiel sei hier erwähnt. In Kassel war es, wo die katholische Gemeinde mit der Absicht umging, eine Kirche zu bauen. Lange suchten sie nach einem geeigneten Platze, bis sie eines Tages zu ihrer Ueberraschung von einem der stadtbekanntesten Grundspekulanten die Mittheilung bekamen, daß er bereit sei, ihnen ein Terrain zu schenken. Mit tausend Freuden ging man darauf ein. Der Menschenfreund hatte nämlich bedeutende Terrains vor der Stadt liegen. Aus diesen schnitt er ein Quadrat heraus und überließ es der katholischen Gemeinde. Was war die Folge? Der Magistrat mußte einen Weg durch jene Terrains hindurchlegen, mußte pflastern, kanalisieren, so daß der Werth jenes unbebauten Terrains um Millionen stieg. Nun kann er ruhig warten bis zu der Zeit, wo die Einwohner von Kassel zu ihm kommen und ihm unter großen Opfern seine Terrains abnehmen müssen. In dem Bureau des Edlen aber hängt eingerahmt ein vom Pfarrer und Gemeindevorsteher unterzeichnetes Dankschreiben.

Der Staat schließt Handelsverträge ab, um die Produktion zu schützen; aber er sieht nicht, daß das Resultat durch vertheuerten Boden wieder aufgehoben wird Die gestiegene Rentabilität wird sofort im Bodenpreis wieder kapitalisiert und hebt die Wirkung für den Nachfolger wieder auf. Der Staat spart, wo er kann, doch er ist gezwungen, seinen Beamten einen immer höheren Wohnungszuschuß zu geben. Die Arbeiter inscenieren Streiks: die Bodenspekulation begrüßt das erhöhte Einkommen mit einer Miethsteigerung. Man kann es täglich lesen, daß der wirthschaftliche Aufschwung der letzten Jahre den Besitzern des Bodens Veranlassung gegeben hat, die Miethen zu erhöhen und die Preise der unbebauten Terrains zu steigern.*)

Bei den Verhandlungen des preußischen Abgeordnetenhauses über das Communal-Abgabengesetz von 1893, das den Gemeinden die Einführung einer Bauplatzsteuer ermöglichen sollte, sagte der Abgeordnete Alexander Meyer:

„Gerade denjenigen Vermögenszuwachs wollen wir treffen, der in aller Stille ganz unbemerkt vor sich geht, während das Grundstück sich entwickelt an einer Scholle, die weit draußen vor der Stadt liegt, zu einem solchen

*) „Privilegirtes Spekulantenthum", Berlin, Harrwitz Nachf.

Stück Land, auf welches die Bauspekulation ihr Augenmerk richtet. Die Anlage eines gewissen Kapitals in derartigen Baustellen hat eine gewisse Aehnlichkeit mit Sparkassen-Einlagen, wovon man nicht jährlich Zinsen erhebt, sondern die Zinsen ruhig dem Kapital zuwachsen läßt und dann nach Jahren durch das Anwachsen überrascht worden ist. Die Neigung, in dieser Weise Spekulation zu treiben, ist in Deutschland mehr verbreitet als in irgend einem anderen Lande ..... Nun hat derjenige, welcher eine Baustelle besitzt, das Bestreben, sie erst dann zu veräußern, wenn die Spekulation ihre Schuldigkeit im vollen Maß gethan hat, wenn der Werthzuwachs, der überhaupt zu erwarten ist, im Wesentlichen erfolgt ist, und daraus ergibt sich eine gewisse Neigung, mit der Bebauung derartiger Stellen zurückzuhalten. Diese Neigung ist eine der Ursachen der Wohnungsnoth, nicht die einzige, aber jedenfalls eine stark mitwirkende Ursache, daß die Wohnungen nicht in dem Maße vermehrt werden, wie es nothwendig wäre, um die Bevölkerung mit guten und wohlfeilen Wohnungen zu versehen. Die sozialpolitische Bedeutung, die ich dieser höheren Besteuerung nach dem sog. Baustellenwerth beilege, der hier in Berlin und in anderen Großstädten mit nicht übermäßigen Schwierigkeiten festzustellen ist, legt dem Besitzer einer großen Stelle wenigstens die Erwägung nahe, ob er die Kosten, welche ihm die Steuer verursacht, sich nicht einigermaßen dadurch erleichtern wolle, daß er baut, vorläufig kleinere Häuser, Häuser für Arbeiter, für den kleineren Mann, so daß hier eine Entlastung der dichtbewohnten Stadttheile stattfindet."

Finanzminister Miquel sagte bei derselben Gelegenheit:

„Abgeordneter Dr. Meyer hat durchaus Recht, daß gerade in Deutschland die Spekulation mit den sogenannten Bauplätzen mehr als in anderen Ländern, namentlich weit mehr als in England, dahin geführt hat, die Bauplätze in der Nähe der Städte unverhältnißmäßig zu vertheuern. Man kann das ganz genau nachweisen, daß in den größeren englischen Städten namentlich die kleineren Wohnungen verhältnißmäßig viel billiger sind als in den größeren deutschen Städten und wenn man genau nachfragt, woher diese Steigerung der Miethpreise kommt, wird man finden, daß unter anderen Gründen es darin liegt, daß die sog. Bauplätze soviel von der einen Hand in die andere wandern und sich dabei fortwährend vertheuern. Derjenige, der einen solchen Bauplatz besitzt, riskirt jetzt die Zinsen des Kapitals, welches er für den Bauplatz hergegeben hat. Dieses verhindert ihn häufig nicht, längere Zeit mit dem Verkauf zu warten; er schließt den Bauplatz zu, die Spekulation ist ihm noch nicht weit genug gegangen. So bleiben solche in der Nähe der Städte unbedingt zur Bebauung nothwendige Grundstücke unbebaut liegen, weil der Preis immer noch nicht hoch genug geworden ist, den der Inhaber dafür erwartet. Wenn sie nun solchen Bauplatzbesitzer neben dem Zins-Verlust, den er hat, außerdem noch anhalten, eine dem Werth des Bauplatzes entsprechende Steuer zu bezahlen, wird er geneigt sein, den Bauplatz viel eher auf den Markt zu bringen, und es wird das Verschließen der Bauplätze, das künstliche in die Höhe Treiben der Preise nicht in dem Maße stattfinden können. Darin liegt der große sozialpolitische Vortheil."

Der Bremer Versuch, die Baugelände zu besteuern.

Die Stadt Bremen machte 1873 den Versuch, die unbebauten Liegenschaften mit einer direkten Abgabe vom Verkaufswerthe, also einer Vermögenssteuer zu belegen. Wie in anderen Orten, so begann auch in Bremen mit dem Jahre 1871 eine lebhafte Spekulation, welche das Garten- und Ackerland um die Stadt herum in Bauland verwandelte und dadurch große unverdiente Gewinne abwarf, sowie durch hohe Bodenpreise das Bauen und damit das Wohnen sehr vertheuerte. Das Bedürfnis nach Erhöhung der Staatseinkünfte kam hinzu und so schufen Senat und Bürgerschaft von Bremen am 13. März 1873 eine Steuer auf die unbebauten Grundstücke in der Stadt und ihrer Umgebung. Sie trat an die Stelle der bisherigen Grundsteuer, welche nicht nach dem Ertrag, sondern nach dem Kapital-, also Verkaufs-Werthe des Geländes angelegt war und zwar mit 1½ pro Tausend, jedoch mit der Abschwächung, daß im allgemeinen Ertrags- und Verkaufswerth als zusammenfallend angenommen wurden. Nach dem neuen Gesetze sollte für die betreffenden Gelände ausschließlich der Verkaufswerth, also der gemeine Werth, maßgebend sein. Die Landwirthschaft wehrte sich gegen das Gesetz und betonte, man könne doch die landwirthschaftlichen Grundstücke nicht höher besteuern, als ihrem Ertrage entspreche. Der Senatskommissär begegnete diesem Einwand mit den Worten: bei rein landwirthschaftl. Grundstücken sei der Ertragswerth zugleich der Verkaufswerth, bei solchen Grundstücken aber, die zur Landwirthschaft benutzt würden, jedoch als Baugrund veräußert werden könnten, sei der Verkaufswerth größer als der Ertragswerth und es sei nur billig, den Verkaufswerth der Steuerschätzung zu Grunde zu legen. Dieser Verkaufswerth sei ein Vortheil, der dem Eigenthümer nicht durch eigene Arbeit, sondern durch die Arbeit und Mühe vieler Anderen zugeflossen sei. Es sei daher nur billig, daß die Gesammtheit dafür die Steuer fordere. In den Verhandlungen des zweiten gesetzgebenden Körpers, der Bürgerschaft, wurde erklärt, es sei nicht die Absicht, alle landwirthschaftlichen Grundstücke nach dem Werthe von Bauplätzen zu taxieren; was Baugrund und was Ackergrund sei, hätten die Schätzer zu entscheiden. Wenn der Verkaufs-

werth nur auf der Ertragsfähigkeit des Bodens beruhe, so würde das Land als solches und nicht als Baugrund besteuert. Ländereien, die nur der Landwirthschaft dienen könnten und die überhaupt nicht, oder wenigstens zur Zeit nicht als Bauplätze veräußert werden könnten, würden gewiß niemals als solche geschätzt werden. Das Gesetz kam zu Stande und es wurden Generalschätzer mit Hilfsbeamten aufgestellt, Leute, welche man für befähigt hielt, Gebäude und Gelände abzuschätzen. Maßgebend sollte der „bei einem Verkauf zur Zeit der Schätzung muthmaßlich zu erzielende Preis sein." Jede Schätzung mußte von zwei Schätzern gemeinsam vorgenommen werden; konnten sie sich nicht einigen, so war der Durchschnitt der beiderseitigen Schätzungen maßgebend. Eine Senatskommission, aus drei Mitgliedern bestehend, bildete die Berufungsbehörde und konnte das Ergebnis zu Gunsten oder Ungunsten des Beschwerdeführers abändern. Die Schätzer sollten nur nach bestem Wissen und Gewissen verfahren. Es scheint nun, daß bei der ersten Schätzung im 2. Halbjahr 1873 diese Schätzer unter dem Einflusse der allgemein aufgeregten Hausse-Bewegung und der hohen Gewinnste, die sie abwarf, besonders die landwirthschaftlichen Grundstücke im Uebermaß als Baugründe schätzten, was zu vielen Reklamationen führte. Die späteren Schätzungen fielen niedriger aus. Die hohen Schätzungen der ersten Periode betrafen die Feldmarken von Schwachhausen und Pagenthorn, in denen „Bauernwirthschaften mit landwirthschaftlichen Betrieben noch, trotz Villen, Arbeiterwohnungen und städtischen Häusern, pacht- oder eigenthumsweise auf Parzellen-Betrieben, Gemüsebau usw., merklich sich erhalten haben." Die Sätzungen gaben allerdings für Boden und Gebäude ganz kolossale Höhen.*)

In Pagenthorn stieg der Steuerwerth des Morgens von 1400, beziehungsweise 1900, 1470 und 2425 Mark auf 12,000 beziehungsweise 20,000 Mark. Aehnlich waren die Schätzungen in Schwachhausen. In Uthbremen, wo die alten Bauernhöfe schon aufgelöst waren und ein Parzellen-Gemüsebau sich entwickelt hatte, wo bereits viele Bauplätze und Straßenanlagen bestanden, wurde ein Garten von einem Morgen zu 40,000 Mk. eingeschätzt. Wiesengründe, die zum Bebauen sehr ungünstig lagen und der Spekulation zur Zeit keinen Reiz boten, wurden der Morgen zu 6 bis 7 Tausend Mark taxirt. Aehnliche

*) Näheres über diese Steigerungen der Bodenwerthe, siehe bei Adickes „Ueber die weitere Entwicklung des Gemeindesteuerwesens" in der Zeitschrift für die gesammte Staatswissenschaft, Tübingen, 1894, S. 601.

Kaufpreise wurden in der Vorstadt Neuland angenommen. Die Grundsteuer, welche von dieser Schätzung erhoben wurde, betrug 2 vom Tausend. Ein Morgen im Werthe von 12,000 Mk. zahlte bereits 24 Mk., während die gewöhnliche Parzellenpacht beim Gemüsebau nur 30—40 Mk. betrug, die in einzelnen Fällen besonders vortheilhafter Ausnutzung allerdings bis gegen 90 Mk. gestiegen sein dürfte. Die Pacht für gute Weiden schwankte zwischen 20—30 Mk., die für gewöhnliches Ackerland blieb jedenfalls unter diesem Betrag. Die neue Grundsteuer war daher vielfach höher oder fast eben so hoch wie der Pachtertrag. Es sollen Fälle vorgekommen sein, „daß höchstbesteuerte Grundbesitzer hypothekarische Darlehen haben aufnehmen müssen, nur um die Grundsteuer und die übrigen öffentlichen Abgaben (die sich auf ihr aufbauten) zahlen zu können." Infolge der vielen Beschwerden holte die Stadtverwaltung 26 Gutachten von Fachleuten ein; sämmtliche sprachen sich, besonders eindringlich G. Hanssen, gegen diese Art der Besteuerung aus. Das Gutachten Ad. Wagners war das einzige, welches geltend machte, daß dem betreffenden Gesetze ein richtiger Gedanke zu Grunde liege, der nur in ganz falscher Weise durchgeführt sei: der Gedanke einer Extrabesteuerung des großen Gewinnes, der durch den Uebergang von agrarischen Grundstücken in Baustellen in der Nähe sich erweiternder Städte ohne irgend eine persönliche Leistung des Eigenthümers von diesem erzielt werde. Wagner sprach sich daher auch für die Aufhebung des Gesetzes in Bezug auf wirklich noch landwirthschaftlich benutzte Grundstücke, die nur von der gewöhnlichen Grundsteuer getroffen werden sollten, aus, befürwortete aber zugleich eine laufende Extrabesteuerung der unbenutzt liegen bleibenden, blos auf die aufsteigenden Bauconjunktur wartenden Baustelle und eine hohe Besitzwechsel-Abgabe (bezw. Erbschaftssteuer) auf den Gewinn, welcher am Kapitalwerth solcher Grundstücke, früher oder später, wegen ihres Uebergangs zur Benutzung für Bauten, erzielt würde. Von den übrigen Gutachten wurde der tiefere soziale Grund jenes Gesetzes nur ausnahmsweise berührt, so besonders von Helferich, der aber diese Besteuerung, als der sozialistisch kommunistischen Anschauung entsprechend, ablehnte. *)

Im Jahre 1875 wurde dann bestimmt, daß die Gemeindeabgaben, die sich auf der Grundsteuer aufbauten, nicht nach der neuen, sondern nach der alten Schätzung erhoben werden sollten, und am 11. Oktober 1878 wurde das Gesetz vom 13. März 1873 wieder auf-

*) Wagner, Finanzwissenschaft, 2. Auflage, 1890, 2. Theil, S. 567.

gehoben. Die bebauten Grundstücke mit ihren Hofräumen, Gärten, gewerblichen Arbeits- oder Lagerplätzen wurden einer Gebäudesteuer, die anderen Grundstücke einer Grundsteuer unterworfen, die Gebäudesteuer wurde vom Kapitalwerthe, die Grundsteuer vom ermittelten Reinertragswerthe der betreffenden Liegenschaften erhoben.

Der Versuch, die Ertragssteuer durch eine Steuer aus dem Verkaufswerthe zu ersetzen und die Bauplätze als solche zu besteuern, war also gescheitert, Bremen kehrte zur reinen Ertragssteuer zurück. Der Grundfehler des aufgehobenen Gesetzes war gewesen, daß es Grundstücke, die noch regelmäßig in seßhafter Weise landwirthschaftlich benutzt wurden, bereits als Bauplätze behandelte, ehe sie es waren — in der Annahme, der landwirthschaftliche Ertrag dieser Grundstücke sei gleich den Zinsen ihres Kapitalswerthes und sie könnten zu diesem Werthe jederzeit als Bauplätze verkauft werden. Diese Ländereien waren thatsächlich in ihrer großen Mehrheit noch keine Bauplätze in dem Sinne, daß ihre Zurückhaltung vom Markte die Stadterweiterung vertheuert oder gehemmt hätte. Für derartige Gelände war der Steuerfuß von 2 ‰ zu hoch; erhebt doch die jetzige preußische Vermögenssteuer nur ½ ‰ und beginnt erst bei Vermögen über 6,000 Mk.

Die Bauplatzsteuer im preußischen Kommunal-Abgabengesetz.

Die Denkschrift vom 2. November 1892, mit welcher die preuß. Regierung den Vorschlag machte, die Realsteuern den Gemeinden zu übergeben, bemerkte: durch diese Ueberweisung öffne sich ein neues und fruchtbares Feld für die Bethätigung der Selbstverwaltung. Bei Berathung des Artikels 27 jenes Gesetzes thaten Abg. Alexander Meyer und Finanzminister Miquel die oben S. 167 erwähnten Aeußerungen; Alexander Meyer bemerkte noch, es „sei eine der schwierigsten, aber würdigsten Aufgaben der städtischen Finanzpolitik, den wachsenden Baustellenwerth in einer richtigen und angemessenen Steuer zu treffen". Das Gesetz hat aber diesen Zweck nur sehr unvollkommen erreicht. Es sagt in § 27:

„Die Steuern vom Grundbesitz sind nach gleichen Normen und Sätzen zu vertheilen. Liegenschaften, welche durch die Festsetzung von Baufluchtlinien in ihrem Werthe erhöht worden sind, (Bauplätze) können nach Maßgabe dieses höheren Werthes zu einer höheren Steuer als die übrigen Liegenschaften herangezogen werden."

Der erste Absatz, der von der Besteuerung nach gleichen Normen und Sätzen spricht, bezieht sich auf die allgemeine Grundsteuer, der zweite nur auf jene Gelände, die durch Baufluchtlinien einen höheren Werth erhalten. Die Festsetzung dieser Linien, die Festlegung des Stadterweiterungsplanes durch endgiltige Anordnung der Straßen ist aber nur der letzte Schritt, das Ende eines langen Werdeganges in der Werthbildung dieser Grundstücke. Die Wertherhöhung der Gelände ist durchweg schon weit früher eingetreten. Sie beginnt mit dem allmäligen Hinauswachsen der Großstadt in die Vororte und in das Vorgelände. Die Ziehung der Baulinien findet die Wertherhöhung meist bereits vor, sie macht die Gelände aber baureif und nun löst sich der Preis derselben für den Wohnungsmarkt aus. Es bleibt aber immer noch genug Land übrig, das ebenfalls hochwerthig ist, von den Baufluchtlinien noch nicht berührt wird, aber doch durch seine Zurückhaltung die Wohnungsnoth verschärft. Diese Gelände können nach dem Wortlaute des Gesetzes von einer Bauplatzsteuer nicht getroffen werden; dazu kommt die unglückliche allzu buchstäbliche Auslegung dieses Paragraphen durch das preußische Oberverwaltungsgericht. Dieses hat nämlich am 11. Juni 1896 in einem Verwaltungsstreitverfahren entschieden, daß Bauplatzsteuern nur von Grundstücken an solchen Straßen erhoben werden dürfen, deren Fluchtlinien nach dem Gesetz vom 2. Juli 1875 festgesetzt worden sind. In Berlin, wo ein genauer Fluchtlinienplan bereits seit Anfang der 60er Jahre besteht, konnten daher nur die Grundstücke an einigen nachträglich festgesetzten Querstraßen mit der Bauplatzsteuer belegt werden, von 2124 zur Bauplatzsteuer herangezogenen Grundstücken nur etwa 200. Weil dies als Ausnahmegesetz erschien, wurde die Steuer wieder aufgehoben. Dasselbe geschah in Görlitz, Paderborn, Malstadt-Burbach und anderen Gemeinden. Ueberhaupt ist in Preußen durch die unklare Fassung jenes Artikels 27 die Lage gegen früher verschlechtert worden. Nach der früheren Gesetzgebung waren die Städte unter ministerieller Genehmigung berechtigt, eine Bauplatzsteuer einzuführen und zwar ohne die einschränkenden Bestimmungen des oben erwähnten Artikels 27. Es ist zwar nirgends geschehen, theils weil die Preise der Bauplätze gegen ihre jetzige Höhe weit zurückstanden, theils weil man die Steuer nach dem gemeinen Werth noch nicht hatte, theils aus Mangel an sozial-

politischer Einsicht. Soll die Bauplatz- und Umsatz-Steuer eine socialpolitische Bedeutung haben, so muß die Gesetzgebung sich vor allem klar ausdrücken; sie darf ferner nicht blos die Unterlage zu dieser Steuer schaffen, sondern muß auch die Gemeinden zu ihrer Einführung veranlassen. Einstweilen haben sich jene Gemeinden, die oben Seite 160 genannt sind, dadurch geholfen, daß sie sämmtliche Liegenschaften nach dem gemeinen Werthe besteuern. Eine besondere allgemeine Bauplatzsteuer ist aber auf Grund der jetzigen Gesetzgebung in Preußen unmöglich.

Die städtische Bauplatz- oder Grundwerthsteuer. *)

Die Besteuerung dieser Gelände nach ihrem Ertragswerthe bedeutet für die Spekulation eine Privilegirung, die der Steuerbefreiung gleichkommt und eine gemeinschädliche Begünstigung. In dieser Steuerfreiheit liegt aber auch ein Unrecht gegen jene Kapitalien, welche in beweglichen Werthen oder Häusern angelegt und in dieser Eigenschaft zu den öffentlichen Lasten beigezogen sind. Bau- und Spekulationsgelände sind nicht zu trennen, die höhere Bewerthung dieser Gelände ruht auf dem natürlichen Vorgang des Wachsthums der

*) Der Erste, der die Sonderbesteuerung dieser Gelände anregte, war wohl Adolf Wagner. Das geschah bereits 1872 auf der Band I S. 163 erwähnten Eisenacher Versammlung, später besonders in dem Lehrbuch der politischen Oekonomie, 4. Hauptabtheilung, Finanzwissenschaft, 2. Auflage, 1890, 2. Theil, Theorie der Besteuerung, S. 576, 588. Hier weist Wagner darauf hin, daß bei den Spekulations- und Conjunktur-Gewinnen überhaupt der werthbestimmende Einfluß des Eigenthümers verschwindet oder wenigstens stark zurücktritt: „Es fehlt ihnen das Moment des individuellen ökonomischen Verdienens. Die Ausbeutung der Conjunktur wird zum Gegenstand der Spekulation, von einem ökonomischen Verdienen des Conjunkturen-Gewinnes, welcher durch Spekulation erzielt wird, kann doch höchstens ausnahmsweise und nur in geringerem Maße gesprochen werden. Eine Menge tiefer, wirthschaftlicher, sittlicher und socialer Schäden sind die Folge dieser Verhältnisse, namentlich der Ausdehnung des Spekulations-Momentes. Man braucht nur auf das Geschäft an den Fondsbörsen, (Differenzspiele), auf viele Vorgänge im Waarenhandel und auf den spekulativen Besitzwechsel im Grund- und Gebäudeeigenthum, besonders in rasch wachsenden Städten

Stadt, auf welchem die Spekulation erst einsetzt, um eine noch höhere Werthsteigerung zu erzielen, als an sich ohne diese Nachhilfe eintreten würde. Ein Vergleich mit der spekulativen Werthsteigerung der beweglichen Werthe, besonders an der Börse, trifft daher absolut nicht zu. Nirgends gehen Ertrags- und Kapitals-, Nutzungs- und Verkehrswerth weiter auseinander, als bei diesen Geländen. Ihre Besitzer eskomptiren in dem Marktpreise die Hoffnungen der Zukunft. Wenn schon bei den städtischen Häusern die Einsteuerung nach dem gemeinen Werthe allein eine gerechte Veranlagung ermöglicht, so ist diese Besteuerung bei den Bauplätzen der einzige Weg, um diese Gelände, ihren hohen Werthen und besonders ihrer sozialpolitischen Bedeutung entsprechend, zu fassen.*) Die öffentlichen Lasten

(Baustellen) hinzuweisen. Nach den vorliegenden Erfahrungen erscheint eine Besteuerung der Conjunkturengewinne, gerade auch als ein Mittel für Beschränkung dieser volkswirthschaftlich wie sittlich überwiegend bedenklichen Spekulation erwünscht." Wagner macht dann auf die Schwierigkeiten aufmerksam, welcher einer allgemeinen und gleichmäßigen Besteuerung dieser Gelände erwachsen und weist zur Ueberwindung dieser Schwierigkeiten auf vier Wege hin, die nebeneinander einzuschlagen seien: „Einmal ist die Einkommen- und besonders die Ertragsbesteuerung des berufsmäßigen Erwerbes so einzurichten, daß sie Conjunkturengewinne, welche sich mit dem Einkommen oder Ertrag verbinden, möglichst mittrifft; zweitens hat die Verkehrsbesteuerung der einzelnen Akte oder Rechtsgeschäfte in den geeigneten Fällen speziell diese Gewinne mitzutreffen; drittens müssen letztere mitunter auch noch auf besondere Weise erfaßt werden, zu welchem Zwecke namentlich der Besitzwechsel beim Erbgang zu verfolgen und eventuell als Erbschaftssteuer angemessen einzurichten ist; viertens ist in einem wichtigen Spezialfall eine Separatbesteuerung einzuhalten, nämlich bei dem Gewinne, welcher durch Uebergang des im Privateigenthum stehenden Bodens aus einer ökonomischen Benutzungskategorie in eine spezifisch andere rentablere ohne eigene Leistung des Eigenthümers für diesen abfällt" (also in jenem Zeitpunkt, da das bisher landwirthschaftliche Gelände sich in städtisches Baugelände umwandelt). Für diese Gelände empfiehlt Wagner eine laufende Extrabesteuerung durch ein starkes Vielfaches der agrarischen oder sonstigen gewöhnlichen Grundsteuer, event. nach einem Anschlag, in welchem der Ertrag nach der Höhe des Zinses aus dem jeweiligen beim Verkauf zu erzielenden Kapitalwerthe geschätzt wird.

Als A. Held gegen diese Besteuerung den Einwand erhob, dann müsse man auch die spekulativen Gewinne aus Mobiliarwerthen besteuern, wies Wagner auf die durchaus verschiedenen Funktionen der verschiedenen Preisgesetze der beweglichen und unbeweglichen Werthe hin. Die Besteuerung der Gewinne aus beweglichen Vermögen ist kaum richtig durchzuführen, die der Spekulationsgewinne von Liegenschaften dagegen verhältnißmäßig leichter.

*) „Ich habe ausdrücklich gesagt, daß in sehr vielen Fällen der Werth des Grundbesitzes unter wesentlicher Zugrundelegung des Ertrages zu berechnen ist, daß aber auch andere Fälle sein können, z. B. bei städtischem Grundbesitz oder bei Grundstücken, die in der Nähe einer Stadt liegen oder in solchen industriellen Gegenden, wo

werden ja gerade durch jenen Vorgang, welchem diese Gelände ihre Werthsteigerung verdanken, ununterbrochen erhöht. Wenn die Besteuerung der Baugelände dazu noch die gewerbsmäßige Spekulation und Preistreiberei vermindern oder ganz unterbinden kann, so liegt darin ein weiterer unschätzbarer Vortheil für die Gesammtheit. Zu diesem Zwecke soll die Steuer die wirthschaftliche Kraft der Spekulation brechen, die Bauthätigkeit und überhaupt der normale Fortgang der städtischen Besiedelung soll dagegen nicht gehemmt, sondern erleichtert werden.

Bauplätze in unserem Sinn sind alle jene unbebauten Liegenschaften in der Stadt und deren Außengebieten, die sich durch ihren höheren Werth aus der landwirthschaftlichen Fläche herausgelöst und dadurch den Charakter städtischen Baugeländes erhalten haben. Das Ziehen der Baufluchtlinien, wie es das preußische Gesetz (s. oben S. 172) vorschreibt, darf nicht abgewartet werden, denn die betreffenden Gelände haben ihren landwirthschaftlichen Charakter meist bereits längst vor Anlage der Baufluchtlinien verloren. Gebäude, die nur zu vorübergehender Benutzung errichtet sind, verändern die Bauplatzeigenschaft des Anwesens nicht.

Die Grundsteuerordnung, welche das preußische Ministerium am 16. März 1895 den Gemeinden als Muster hinausgab, sagt zu Artikel 27 des Kommunalabgabengesetzes:

Als unbebaut (im Sinne dieser Bestimmung) gelten Liegenschaften auch dann, wenn nur Schuppen, Baracken und ähnliche, zur einstweiligen Benutzung oder anderen vorübergehenden Zwecken dienende Baulichkeiten darauf errichtet sind. Die innerhalb des bezeichneten Gebietes gelegenen Hofräume und Hausgärten unterliegen der Bauplatzsteuer nur, soweit sie nach Umfang und Lage als selbständige Bauplätze in Betracht kommen.

Der Besteuerung der Bauplätze wird der Betrag zu Grunde gelegt, um welchen ihr Werth durch Festsetzung der Baufluchtlinien erhöht worden ist. (Bauplatzwerth). Der Bauplatzwerth wird für jede im Zusammenhang stehende Bauplatzfläche des Eigenthümers durch Abschätzung festgestellt. Als Anhalt gilt der Unterschied zwischen den Kaufpreisen, welche im freien Verkehr für Liegenschaften von gleicher Beschaffenheit, Größe und im übrigen gleicher Lage zur Zeit der Veranlagung erzielt werden, je nachdem die Liegenschaften in einer Baufluchtlinie gelegen oder nicht gelegen sind.*)

---

die Bedeutung des Ertrages schon ganz zurücktritt, daß da wesentlich der Kaufwerth zu Grunde gelegt werden müßte." Finanzminister Miquel bei den Verhandlungen des Abgeordnetenhauses über die Bauplatzsteuer, 1892/93, S. 1858.

*) Nöll, das preußische Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893, 4. Aufl., 1902, S. 461.

Die untere Grenze für die Steuer sucht Eberstadt*) dort, wo der Bodenpreis so hoch gestiegen ist, daß die landwirthschaftliche Benutzung wirthschaftlich nicht mehr möglich ist. Die französische Erhebung von 1882 ergab als höchsten Preis des landwirthschaftlichen Bodens, und zwar nur bei Weinbergen, 2968 Franks für 1 ha. Für Deutschland sind die Angaben sehr dürftig, doch kann man wohl 2500—3000 Mark für die ha als die Grenze annehmen, bei welcher sich der Uebergang von Ackerland in städtisches Bauland vollzieht und die Bauplatzsteuer beginnen könnte.**) Eine starre Grenze ist allerdings nicht zu ziehen. Viele Spekulationsgelände werden schon lange vorher gekauft, ehe die Stadterweiterung oder der Vorortsverkehr, die industrielle Ansiedelung usw. bis zu ihnen vordringt. Der Besitzer begnügt sich einstweilen damit, daß die landwirthschaftliche Fortbenutzung ihm die Grundsteuer deckt und noch einen Zuschuß zu den Zinsen gibt, von denen er den größten Theil opfert. Zahlreiche Besitzungen in den Außengebieten der Großstädte befinden sich in Händen von Bauern und kleineren Gewerbetreibenden. Diese machen in der Regel wenigstens keine größeren spekulativen Aufkäufe, nehmen aber Theil an den Früchten der gesammten Geländespekulation in ihrem Umkreis. Derartige Gelände könnten mit einer geringeren Steuer belegt werden und erst beim Besitzwechsel außerhalb der Familie würde die allgemeine Steuer eintreten. Besonders wäre die landwirthschaftlichen Grundstücke zu schonen, aber nur dann, wenn sicher ist, daß der landwirthschaftliche Betrieb nicht zum Scheine aufrecht erhalten wird. Dieses ist im Allgemeinen dann der Fall, wenn der Besitzer das Gut schon längere Zeit vor der Werthsteigerung inne hat und es als Gesammtgut ordnungsmäßig mit allem Zubehör nach Landes- und Ortsgebrauch bewirthschaftet. (Rückenbesitz.) Landwirthschaftliche Grundstücke, welche in der Hand eines Kapitalisten oder Großgewerbetreibenden und besonders einer kapitalistischen Gesellschaft sind und nur noch pachtweise betrieben werden, dürften im allgemeinen als Bauplätze zu behandeln sein; ebenso die hart vor dem städtischen Weichbilde liegenden Gemüsefelder und gewerblichen Gärtnereien.

Die Frage, ob auch die Gärten und die gewerblichen Gelände einer solchen Steuer unterworfen werden sollen, hat in einigen preußischen Städten sogar zur Wiederaufhebung der Bauplatzsteuer

*) Eberstadt, Städtische Bodenfragen, S. 87.

**) Der Werth eines ha Berliner Baugrund ist bei nur 60 Mk. für [illegible]m, welcher Preis höchstens in den Außengebieten besteht, 600,000 Mark.

geführt. Gewiß sollen Gärten und gewerbliche Plätze begünstigt werden. Zu diesem Zwecke werden die betreffenden Plätze als Gärten usw. ausdrücklich im Grundbuch bezeichnet und dann von der Bauplatzsteuer frei gehalten. Verlieren diese Plätze aber später ihren grundbuchmäßigen Charakter, werden sie Bauplätze, so ist die Steuer auf eine gewisse, nicht zu kurze Reihe von Jahren nachzuzahlen. Diese Bestimmung würde auch dazu beitragen, daß nicht so viele Gärten verbaut würden, sondern in den Städten erhalten bleiben. Die ziffermäßige Grenze, wo der Ackerwerth aufhört und der Baustellenwerth beginnt, muß unter Würdigung sämmtlicher Umstände, nicht blos des Geländepreises, vorgenommen werden. Frankfurt a/M. läßt das gesammte unbebaute Gelände des Stadtgebietes durch besondere Schätzer nach seinem Werthe in Lage-Klassen oder Zonen eintheilen. Die Grundstücke derselben Klasse unterliegen dann derselben Steuer. Weil aber die Schätzung des Bodenwerthes an den Grenzen der Lageklassen unsicher wird, so empfiehlt es sich, jedes Grundstück für sich zu taxiren, was in Preußen durch die Anlage der staatlichen Vermögenssteuer erleichtert wird. Die Schätzung des Werthes kann auch durch Selbstangabe der Eigenthümer (Fatirung) geschehen, muß aber dann durch Schätzer geprüft werden. In Neuseeland hat die Gemeinde*) in dem Falle, daß der Eigenthümer den Platz zu nieder einschätzt, das Recht, ihn zu diesem Preis zu übernehmen.

Als Grundlage für ihre Thätigkeit werden die Schätzer die Kaufpreise der letzten Jahre zu Rathe ziehen, die unter besonderen Verhältnissen vorgekommenen Käufe (Affektionswerth usw.) ausscheiden, dabei auch Acht haben, daß nicht Preise, die für einzelne kleine Parzellen aus besonderen Ursachen bezahlt wurden, auf das gesammte Gelände übertragen werden. Auch die Pachtpreise können als Maßstab dienen. In den Zonen, in welchen die landwirthschaftlichen Gelände bereits verschwunden sind, ist die Arbeit leichter, in den anderen ist größere Vorsicht nothwendig. Plätze, die mit Bauverbot belegt sind, bleiben, wie die Höfe und Gärten, die als solche ins Grundbuch eingetragen sind, von der Steuer befreit. Falls die Baustellenwerthe dauernd sinken, wird die Steuer ermäßigt oder nachgelassen; wird ein Platz bebaut, so tritt er aus der Bauplatzsteuer heraus. Uebergangsbestimmungen werden die Einführung der Steuer erleichtern. Alle 3 bis 5 Jahre wäre eine Neuschätzung vorzunehmen.

*) Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik 1901, S. 105.

Wegen der Schwierigkeit, eine objektive Kennzeichnung der Spekulationsgelände zu geben, weil ferner auch das Gelände, das sich nicht in spekulativen Händen befindet, an der Wertherhöhung theilnimmt, welche durch die Großstadtbildung herbeigeführt und durch die Spekulation verstärkt wird, ferner um die nicht kapitalkräftigen Besitzer, sowie die landwirthschaftlichen und gewerblichen Gelände zu schonen, empfiehlt es sich, die Steuer räumlich und zeitlich nicht zu frühe anzulegen. Sie wird die äußeren Zonen entweder ganz der bloßen Grundsteuer überlassen oder wenigstens nur schwach treffen, bis auch dort sich ein allgemeiner und wahrer Baustellenwerth herausgebildet hat. Auch in den inneren Zonen soll die Steuer, besonders bei ihrer Neueinführung, nicht zu scharf einsetzen. Alle diese Rücksichten führen von selbst zu einer progressiven Besteuerung und zwar kann diese doppelt abgestuft werden: nach Lage-Klassen und nach Vermögenswerthen. In den Außengebieten würde die Grundwerthsteuer sehr mäßig beginnen, nach dem Stadtinnern zu würde der Steuerfuß steigen und ebenso würden die kleineren Haus- und Grundwerthe mäßiger, die größeren stärker getroffen werden, um so ansteigend die in kapitalkräftigen Händen befindlichen großen Spekulationsgründe am höchsten zu belasten. Was in dieser Hinsicht bei der Grundwerthsteuer wegen der inneren Schwierigkeiten versäumt werden muß, wird dann die Umsatzsteuer beim Besitzwechsel und die Steuer auf den unverdienten Werthzuwachs nachholen.

Die Württembergische Abgeordneten-Kammer hat am 5. Juli 1902 bei der Gemeindesteuerreform die Bauplatzsteuer als freiwillige Gemeindesteuer mit großer Mehrheit aller Parteien beschlossen. Die Gesetzesbestimmung lautet:

Die Gemeinden sind berechtigt, das der Umlage zugrunde liegende ordentliche Grundsteuerkapital für solche Grundstücke, denen nach Maßgabe des genehmigten Ortsbauplanes die Eigenschaft als Bauplätze für die Errichtung von Gebäuden an Straßen oder öffentlichen Plätzen zukommt, durch einen Zuschlag zu erhöhen. Dieser Zuschlag ist in Prozenten desjenigen Betrages zu bestimmen, um den eine 3proz. Rente des Verkaufswerthes des Grundstückes den anderthalbfachen Betrag seines Grundsteuerkapitals übersteigt. Der Zuschlag darf über 100 Prozent dieses Mehrbetrages nicht hinausgehen.

Der Minister des Inneren sagte dabei:

Die Bauplätze haben meist keinen oder einen geringen Ertrag, und wenn sie einen solchen haben, so ist dies nicht ihre Zweckbestimmung. Eine innerlich richtige Besteuerung hat sich also nicht im Rahmen der Ertragssteuern, sondern einer Wertsteuer zu halten. Der Werthzuwachs der Grundstücke entstehe nicht bloß durch Verleihung der Eigenschaft als Bauplatz durch den Ortsbauplan, sondern namentlich

auch durch die Aufwendungen der Gemeinden für Straßen usw., die sie nach den Bauquartieren ziehen. Der Bauplatzeigenthümer beziehe also einen besonderen Gewinn auf Kosten der Steuerzahler. Auch lasse sich durch die Bauplatzsteuer vielleicht eine Beschränkung der Bauplatzspekulation erreichen. Er gehe davon aus, daß einfach Zonen bestimmt und daß innerhalb dieser Zonen die Werthsätze festgesetzt werden. Gegen die Steuer werde geltend gemacht, sie werde nicht viel einbringen. Für die Stadt Stuttgart allein berechne sich ein Betrag von M. 160,000, trotz der niederen Sätze. Diese könnte man übrigens erhöhen. Daß sich keine Ueberlastung herausstelle, das habe die Eingabe des Güterbesitzervereins gezeigt. Wenn keine Werthsteigerung eintrete, werde auch keine Bauplatzsteuer erhoben. Er könne sich nicht überzeugen, daß innere oder praktische Gründe gegen die Annahme des Entwurfes vorliegen.

In Preußen haben einige Städte (s. o. S. 160) die bebauten und unbebauten Gelände gleichmäßig mit einer Abgabe vom gemeinen Werthe belegt und so Haus- und Bauplatzsteuer vermischt. Eine besondere Bauplatzsteuer hat Frankfurt a. M. Die bebauten Gelände zahlen eine Haussteuer mit 4 pCt. vom Rohertrag, die unbebauten Gelände eine Landsteuer, über welche die Steuerordnung vom 12. Juni 1896 sagt:

Der Besteuerung der unbebauten Grundstücke (Landsteuer) wird vom 1. April 1895 ab der gemeine Werth derselben zu Grunde gelegt.

Als unbebaut gelten Grundstücke auch dann, wenn nur Schuppen, Gartenhäuschen, Baracken und ähnliche, der einstweiligen Benutzung oder andern vorübergehenden Zwecken dienende Baulichkeiten darauf errichtet sind.

Die Gesammtheit der landsteuerpflichtigen Grundstücke wird in örtliche Bezirke (Lage-Klassen) eingetheilt, welche Grundstücke von annähernd gleichem Einheitswerth umfassen.

Die Abgrenzung der Bezirke (Lage-Klassen) ist sodann alle drei Jahre einer Revision durch den Steuerausschuß zu unterwerfen.

Für jeden Bezirk (Lage-Klasse) setzt der Steuerausschuß alljährlich einen Durchschnittswerth fest, wobei in erster Linie die Verkaufspreise zu Grunde zu legen sind, welche innerhalb des betreffenden Bezirks während der letzten drei Jahre erzielt worden sind; dabei sind Preise, welche unter besonderen Ausnahme-Verhältnissen vereinbart worden sind, außer Betracht zu lassen. Der Bauwerth der oben genannten Baulichkeiten bleibt bei der Werth-Ermittlung außer Ansatz.

Die Landsteuer beträgt 1 vom Tausend des für jeden Bezirk (Lage-Klasse) festgestellten jeweiligen Durchschnittswerthes. Ein angefangenes Tausend wird, wenn der überschießende Betrag die Zahl 500 übersteigt, als voll gerechnet, andernfalls außer Berechnung gelassen.

Die Gelände von Staat, Gemeinde und Wohlthätigkeitsanstalten bleiben natürlich steuerfrei.

Die städtische Umsatzsteuer.

Die Bauplatz- oder Grundwerthsteuer darf als Besitzsteuer besonders im Anfang nicht hoch gegriffen werden, sie kann auch die Außengelände nicht immer genügend treffen. Zu ihrer Ergänzung bedarf sie daher einer Verkehrs- oder Umsatzsteuer (Besitzwechselgebühr.) Diese Steuer trifft zunächst den Bodenwerth an sich in Stadt und Land. Sie ist die Gebühr, welche der Staat, und falls die Gemeinde zu Zuschlägen berechtigt ist, auch diese, dann erhebt, wenn eine bebaute oder unbebaute Liegenschaft den Besitzer wechselt. Die Verschiebung der persönlichen, politischen und wirthschaftlichen Verhältnisse einer Liegenschaft, welche in diesem Augenblicke eintritt, ist ein Vorgang, der die Oeffentlichkeit berührt und die Erhebung einer Gebühr rechtfertigt. Diese allgemeine Besitzwechselgebühr ist am geringsten in Sachsen, nämlich $^1/_{10}$ %, dann folgen Preußen und Braunschweig mit 1, Württemberg mit $1^1{}_5$, Bayern, Hamburg und Holland mit 2, Baden mit $2^1{}_2$, Oesterreich mit $3^1/_2$, Elsaß-Lothringen mit $5^1/_2$ pCt. In Frankreich und den linksrheinischen ehemals französischen Gebieten betrug sie früher 4 pCt. In den deutschen Gebietstheilen wurde sie später mehr ermäßigt, in Frankreich aber auf 5,5 pCt. und nach dem Kriege von 1870 durch Zuschlag von 25 pCt. auf 6,87 erhöht. Einige Schweizer Cantone haben gleich Elsaß-Lothringen die französische Taxe von 5^1 , Belgien hat 6,75 pCt.

In den Großstädten, welche eine Abgabe vom unverdienten Werthzuwachs nicht haben, empfiehlt es sich neben der gewöhnlichen Besitzwechselgebühr noch eine besondere Zuschlag zu erheben und diesen Zuschlag progressiv auszugestalten um die spekulative Preistreiberei möglichst hintanzuhalten. Für den mehr landwirthschaftlichen und gewerblichen Grundverkehr in den Mittel- und Kleinstädten soll die gewöhnliche Gebühr bleiben, da hier erfolgt der Besitzwechsel zumeist nach dem Bedürfniß des allgemeinen Erwerbs- und Wirthschaftslebens des Bauern- und Gewerbestandes. In Großstädten fällt diese Rücksicht weg. Hier handelt es sich um große Werthe, welche allmälig durch die Gunst der äußeren Verhältnisse heranwachsen, durch die Spekulation in die Höhe getrie-

werden und in der Regel durch die Grund- und Haussteuer, besonders aber durch die Grundwerthsteuer nicht vollständig erfaßt werden können. Die Conjunkturgewinne, die sprunghaften Preissteigerungen, die für die Spekulation bezeichnend sind, treten gerade beim Besitzwechsel in Erscheinung und müssen hier gefaßt werden. Die Umsatzsteuer kann so nachholen, was bei der Grund- und Haus-, sowie bei der Bauplatzsteuer versäumt wurde. Sie ist auch leichter zu tragen wie eine regelmäßige höhere Grundsteuer, die jährlich erhoben würde. Eine hohe Besitzwechselgebühr erschwert auch den spekulativen Verkauf der Grundstücke und bekämpft dadurch eines der vornehmsten Mittel der Preistreiberei. In Belgien, wo der Besitzwechsel einschließlich der Notariatsgebühren mit 8—13 pCt. vom Bodenwerth belastet ist, gehen die Häuser nur bei wirklichem Bedürfniß oder bei Erbgang und Concurs in andere Hände über; Bauplätze wechseln den Besitzer nur, wenn der Käufer bauen und das Haus dauernd bewohnen will. Die Befürchtung, daß die Umsatzsteuer auf die Miether abgewälzt werde, ist dort nicht eingetroffen. Die Bauplätze kosten kaum ein Drittel dessen, was in Deutschland bezahlt wird, obwohl die Städte ebenso rasch wachsen. Allerdings wirkt auch die Bauordnung und besonders das landesübliche System der Einfamilienhäuser dazu mit. Je höher die Umsatzsteuer, desto mehr ist der Käufer gezwungen, mit ihr zu rechnen und den Bodenpreis niedriger anzusetzen.

Bei Festsetzung dieser besonderen großstädtischen Besitzwechsel-Abgabe ist der gemeinnützige Wohnungsbau selbstverständlich zu schonen. Die unbebauten Gelände sind daher höher zu belasten wie die bebauten und überhaupt ist die Steuer progressiv zu gestalten. Eberstadt*) schlägt für diese Abgabe folgende Staffelung vor:

Hektarwerth bis 2500 Mk. (landwirthschaftl.)	Steuer 0 pCt.
2501—5000	½ „
5001—7500	1 „
7501—10000	2 „
10001—50000	3 „
über 50000	4 „

Eberstadt meint, es solle hiebei der Werth der mit dem Boden dauernd verbundenen Gebäude, etwa in der Höhe ihrer Feuerversicherung, von der steuerbaren Summe abgezogen werden, so daß die Umsatzsteuer nur den eigentlichen Bodenwerth treffen würde. Für Berlin und

*) Eberstadt, Städtische Bodenfragen, S. 88.

die Vororte berechnet Eberstadt als Wirkung dieser Steuer, unter Berücksichtigung eines durch sie hervorgerufenen Rückgangs im Grund-Verkehr, immer noch eine jährliche Einnahme von 12, für ganz Preußen von 30—35 Millionen. Voraussetzung dieser Steuer ist allerdings, daß eine Wohnungsreform eintritt mit Abkehr von der Miethkaserne, mit Begünstigung des Mittel- und Kleinhauses und kräftiger Förderung des Kleinwohnungsbaues, damit die Steuer nicht auf die Miether abgewälzt werden kann. In Preußen galt früher die Bestimmung, daß der gemeindliche Zuschlag zur Besitzwechselgebühr die staatliche nicht übersteigen dürfe. Das ist nun anders geworden.

„Der Erlaß vom 10. Januar 1895, wonach Besitzsteuern mit einem höheren Satz als demjenigen des vom Staat erhobenen Immobiliar-Kaufstempels, d. h. eins vom Hundert, nicht zu genehmigen sind, kann mit Rücksicht auf den Erlaß vom 12. Jan. 1896 nicht mehr als unbedingt maßgebend erachtet werden. Nach letzterem soll, wo die Lage der Verhältnisse danach angethan ist, an der Beibehaltung aller einzelnen Bestimmungen des Stempelsteuergesetzes, der Beschränkung des Steuersatzes auf 1 pCt., sowie der gleichmäßigen Bemessung derselben auf bebaute und unbebaute Grundstücke nicht unter allen Umständen festgehalten werden."*)

In Folge dessen haben in Preußen bereits einige größere Städte die gemeindliche Besitzwechselgebühr über die staatliche erhoben, dabei einen Unterschied zwischen bebautem und unbebautem Gelände gemacht und auch die Gebühr progressiv gestaltet.

Es erheben z. B.**) von 21 größeren preußischen Gemeinden vier — Aachen, Kassel, Charlottenburg und Görlitz — $\frac{1}{2}$ pCt. von bebauten und unbebauten Grundstücken, zwei — Berlin und Breslau — $\frac{1}{2}$ pCt. von bebauten und 1 pCt. von unbebauten, 13 — Barmen, Bochum, Düsseldorf, Duisburg, Elberfeld, Köln, Krefeld, Danzig, Erfurt, Frankfurt a. O., M.-Gladbach, Halberstadt und Altona — 1 pCt. von bebauten und unbebauten Grundstücken, zwei — Frankfurt a. M. und Dortmund — $1\frac{1}{2}$ pCt. von bebauten und unbebauten Grundstücken. Halle erhebt bei bebauten Grundstücken 1 pCt. Umsatzsteuer, bei unbebauten außerdem $\frac{1}{2}$ pCt. Zuschlag, diesen aber nur für den Werth, der den landwirthschaftlichen Werth übersteigt, also den reinen Baustellenwerth darstellt. Dabei ist der landwirthschaftliche Werth des Bodens der Stadt Halle auf 1 M. für den □ = 2500 M. für den Morgen angenommen. Essen besteuert nach der Steuerordnung vom 21. Dez. 1897 in folgender Weise: Bei bebautem Boden wird 1 pCt. erhoben, bei unbebautem Boden wird der Betrag des Verkaufspreises, der den Werth des Grundstückes als landwirthschaftlich nutzbares Land übersteigt, mit einem Zuschlag versehen und zwar: für den Ar bis zu 3000 M. 1 pCt. dieses Mehrwerthes; für den Ar über 3000 M. 2 pCt. dieses Mehrwerthes. Dieser Zuschlag wird aber wieder zurückgezahlt, wenn das Grundstück innerhalb $1\frac{1}{2}$ Jahren bebaut wird.

---

*) Röll, Communalabgabengesetz, 4. Aufl., 1902, S. 42.

**) Damaschke, a. o. O., S. 103.

Die Steuerordnung von Bielefeld vom 25. Januar 1899 stuft noch weiter ab. Sie erhebt:

1. bei bebauten Grundstücken mit über 400 M. Nutzungswerth ½ pCt.;
2. bei allen übrigen bebauten Grundstücken und bei unbebauten Grundstücken bis zum Werth von 5000 M. 1 pCt.;
3. bei unbebauten Grundstücken über 10,000 M. Werth 1½ pCt.

Die Besteuerung des unverdienten Werthzuwachses.

Was ist unverdienter Werthzuwachs? Die Städte und industriellen Orte wachsen anfangs durch die eigene Thätigkeit, durch Tüchtigkeit, Fleiß und Strebsamkeit ihrer Bewohner, auch der Grundbesitzer. Ist aber einmal eine gewisse Höhe erreicht, so tritt bei aufwärtsgehender politischer und wirthschaftlicher Entwicklung des großen Gemeinwesens die Arbeit des Einzelnen, besonders der Grundbesitzer zurück und die Weiterentwicklung der Gemeinde, und damit die Werthsteigerung der bebauten und unbebauten Gelände ist vorwiegend oder ausschließlich die Frucht der wirthschaftlichen, sozialen und häufig auch politischen Thätigkeit der Gesammtheit. Als Berlin durch den Sieg über Oesterreich im Jahre 1866, durch den über Frankreich im Jahre 1870/71 die Hauptstadt des Deutschen Reiches wurde, als die Einigung der deutschen Nation und der Bestand eines schlagfertigen Heeres die Sicherheit eines langen Weltfriedens gab, da nahmen Industrie, Gewerbe und Handel einen ungeahnten Aufschwung und Berlin entwickelte sich rasch zur Großstadt. Alle die Tapfern, die ihr Blut und Leben auf dem Schlachtfeld geopfert, die Feldherren, die das Heer geführt und die Schlachten gewagt, die Staatsmänner, welche den Gang der Dinge geleitet hatten, alle jene, welche in der Stille der Friedensarbeit die Armee zu ihrer Leistung vorbereitet hatten, kurz, der hohe politische Erfolg verbunden mit der sich ihm anschließenden Entfaltung der wirthschaftlichen Kräfte, die Thätigkeit der Arbeiter, der Fabrikanten, Unternehmer, Schulmänner usw., das Alles war die

Grundlage, auf welche jetzt die Berliner Geländepreise allmälig fabelhaft anwuchsen. Wenn ein großes Kartoffelfeld in Schöneberg in den 20er Jahren des 19. Jahrhunderts mit 8,000 M. und etwa 50 Jahre später mit 6 Millionen Mark bezahlt wurde, so ist diese gewaltige Preiserhöhung sicherlich nicht die Frucht der bäuerlichen oder einer sonstigen Arbeit, sondern ausschließlich das Produkt der sozialen, wirthschaftlichen und politischen Thätigkeit der Gesammtheit.*) Ganz ebenso liegen die Verhältnisse bei der Entwicklung der übrigen Großstädte und Industriemittelpunkte. Jeder Bahnhof, jede Festungs- oder Hafenanlage steigert den Geländewerth in der Umgebung und für alle diese oft kolossalen Preissteigerungen gilt das nämliche wie für das oben erwähnte Berliner Kartoffelfeld. Auch die dauernde Gesetzgebungs- und Verwaltungsthätigkeit von Staat und Gemeinde, die Sicherung von Ruhe und Ordnung, die Gewißheit für das Eigenthum, seine Rente, für die Arbeit, ihre Frucht zu genießen, das Alles hat mitgewirkt. Alle Arbeit des Einzelnen und der Gesammtheit, die erhöhte gesellschaftliche Produktivität durch Arbeitseintheilung, der Zuwachs an Bevölkerung usw., Alles dient in letzter Hinsicht zur Erhöhung der Grundrente. Dazu kommt die im System der Miethkasernen liegende gewerbsmäßige Preissteigerung. Dieser gesammte Werthzuwachs des Bodens, der das Wachsthum und den Wohlstand der Großstädte als ihre untrennbare Folge begleitet wird seit Stuart Mill *unverdienter Werthzuwachs* (unearned increment), sein jährlicher Ertrag *Zuwachsrente* genannt.

„Auf den Preis keines anderen Gegenstandes übt das Zusammenleben von Menschen einen so durchgreifenden Einfluß aus, als wie auf den des Grund und Bodens. Was hat der Eigenthümer gethan, seinem Besitzthum einen so hohen Werth zu verleihen? Er selbst nicht das Geringste. Aber hunderttausend fleißige Menschen haben sich rund umher angesiedelt, arbeiten und verzehren, kaufen und verkaufen und machen sich den Raum streitig, um auf demselben zu wirken. Eben der Umstand, der den Ertrag erhöht hat, verursacht nun aber Kosten zur Abwendung von Schädlichkeiten und Gefahr

*) Ein Bauer bei Britz bei Berlin suchte 8 Morgen Grundbesitz zu verkaufen und verlangte dafür 50,000 M., fand aber keinen Käufer. Als nun in der Nähe die Felder eine neue Eisenbahnhaltestelle angelegt wurde und damit ein Vorort entstehen konnte, bildete sich sofort eine Terrain-Gesellschaft, um die steigende Grundrente für sich einzuheimsen. Der Bauer verlangte und erhielt nun aber nicht mehr 50,000 M., sondern 1'300,000 M.! (Damaschke, Die Bodenreform, 1902, S. 51.)

Das Gelände, auf welchem jetzt das Arsenal von Woolwich bei London steht, war bis 1845 zu landwirthschaftlichen Zwecken verpachtet. Eine Fläche von 250 Acres trug jährlich 750 Pfund, was zu 5 pCt. einen Capitalwerth von 15,000 Pf. ergab. Nach Erbauung des Arsenals stieg der Jahreszins dieses Geländes durch Häuserbau auf 14,000 Pfund.

zur Erhöhung des Nutzens und ich sollte mich weigern, von dem auf das Hundertfache gestiegenen Ertrage den zehnten Theil zur Bestreitung dieser Kosten wieder herzugeben?" *)

Die Arbeit, welche der Besitzer eines städtischen Baugrundes zu dessen Wertherhöhung leistet, verschwindet gegenüber der Werthsteigerung, welche ihm durch die Thätigkeit der Gesammtheit erwächst. Aber nicht nur, daß die Arbeit der Gesammtheit ihm die Werthsteigerung herbeiführt, dieselben Ursachen dieser Werthsteigerung legen auch dem Staate, der Gemeinde, den Steuerzahlenden dauernde und wachsende Aufgaben auf: für Straßen, Schulen, Markthallen, Verkehrsanlagen, Pflasterung, Beleuchtung, Armenunterstützung usw. Genau im Verhältniß wie durch die städtische Volksvermehrung die Ansprüche an die Leistungsfähigkeit der Gemeinde wachsen, steigen auch die Boden- und Häuserwerthe. Und nicht blos der Gemeinde als solcher, auch den einzelnen Wohnern legt das Wachsthum der Bodenwerthe wachsende Lasten auf. Denn es hat ja seinen Ursprung in der regelmäßigen Steigerung der Miethen, deren Ergebnis der Hausbesitzer beim Verkauf für sich realisirt. Was einige Wenige hier gewinnen, zahlt ihnen die übergroße Mehrheit der städtischen Bevölkerung — kommen doch (s. o. S. 21) auf je 100 Haushaltungen in Berlin 4, in München 8 Hausbesitzer. Auch die Landwirthschaft zahlt einen hohen Tribut zum Wachsthum der städtischen Hauswerthe, denn dieses Wachsthum erfolgt großentheils durch Abwandern der Landbevölkerung in die Städte, durch die Landflucht, welche in der Landwirthschaft Arbeitermangel und höhere Löhne — bei sinkender Rente — hervorruft. Das alles rechtfertigt das Verlangen, daß von dem unverdienten Werthzuwachs der städtischen Gelände ein Theil an die Oeffentlichkeit, die ihn geschaffen, abgegeben wird. Die Umsatzsteuer allein vermag diesen Ausgleich nicht zu schaffen. Sie trifft den gesammten Werth der bebauten und unbebauten Liegenschaften, neben ihr soll eine besondere Steuer jenen Mehrwerth fassen, der das Produkt der socialen und wirthschaftlichen Thätigkeit der Gesammtheit ist.

Welche Riesensummen der unverdiente Werthzuwachs in den Großstädten ausmacht, haben wir oben S. 96 ff. gesehen.**) In der Umgegend des Kurfürstendammes in Berlin sind in den letzten 10 Jahren mindestens 60 Millionen den Grundbesitzern fast aus dem Nichts heraus zugewachsen, nur durch die Umwandlung der Felder

*) Alexander Meyer in den „Preuß. Jahrbüchern", Bd. 18, S. 170.

**) Weitere Angaben macht Damaschke, „Aufgaben der Gemeindepolitik" 1901, 90, ff.

in großstädtisches Bauland. Für Charlottenburg rechnet Paul Voigt von 1865/79 eine Werthsteigerung von 4 auf 100 Millionen.*)

In welcher Weise besonders die größeren Spekulations-Gesellschaften in Baugelände die Boden- und damit die Wohnpreise steigern, darüber sagt Grävell:

„So wenig sich gegen die Spekulation der einzelnen Grundstücksbesitzer wird sagen lassen, selbst wenn dieselbe im einzelnen Falle einmal die gewöhnlichen Grenzen überschreiten sollte, so sehr muß man sich gegen jene Art der Spekulation wenden, wie sie von den Berufs-Spekulanten, insbesondere von den Terrain-Gesellschaften betrieben wird. Diese Spekulation vertheuert in der That den Grund und Boden in einer ganz unverhältnißmäßigen, man möchte fast sagen unzulässigen Weise, und zwar gerade in dem Zeitpunkte, wo eine solche Vertheuerung dem Erbauer des Hauses am fühlbarsten ist und ihm weitere Opfer auferlegt. Wenn ein Hausbesitzer sein Haus nach 10- oder zwanzigjährigem Besitz mit einigen tausend Mark Nutzen verkauft, so hat das schlimmsten Falls eine Miethsteigerung zur Folge; aber die einmal geschaffenen Wohnungen bleiben doch bestehen und ihre Vertheuerung ist zu überwinden. (?, Wenn aber ein Privatmann oder Bauunternehmer, der erst ein Haus errichten will, vor die Thatsache einer enormen Vertheuerung des Baulandes gestellt wird, so überlegt er es sich als reeller Mann zwei-, dreimal, ob er bei diesem Preise auch auf die Kosten kommt und ein Haus mit preiswerthen Wohnungen bauen kann; und in 5 unter 10 Fällen verzichtet er darauf, der Wohnungsbau unterbleibt und damit tritt — wenn viele solche Fälle zusammenkommen — schließlich eine Wohnungsknappheit ein. Die Terraingesellschaft oder der Berufsspekulant aber, die doch ihr Land verkaufen wollen, greifen auf unsolide Unternehmer und Strohmänner zurück und befördern damit lediglich den Bauschwindel und den Ruin des Bauhandwerks. Es soll hiermit keineswegs gesagt werden, daß alle Terraingesellschaften in dieser Weise operieren; das Eine aber steht fest, daß auch die bestgeleiteten Terraingesellschaften die Grund- und Bodenwerthe in einer das Bauen (und damit das Wohnen) außerordentlich erschwerenden Weise vertheuern und zum Theil zu einer rein fiktiven Höhe hinaufschrauben. Wie außerordentlich diese Gesellschaften zur Vertheuerung des Grund und Bodens und damit des Bauens beitragen, möge man aus nachstehenden wenigen Ziffern, die neuesten Zeitungsberichten entnommen sind, ersehen. Es betrugen für das Rechnungsjahr 1899 1900

bei der	der Reingewinn	die Zuwendungen zu den Reservefonds	die Gratifikat. an Direktion, Aufsichtsrath und Beamte	die Dividenden = "/o
1. Hannov. Immobil.-Gesellschaft, Hannover . . .	553,034.82	171,170.22	21,189.05	217,500 = 7
2. Heilmann'sche Immobilien-A.-G., München . . .	1727,273.—	86,364.—	104,258.—	627,000 = 10
3. Terrain-Gesellschaft (Groß-Lichterfelde	199,925.—	?	17,722.—	180,000 = 18
4. Bayrische Terrain-A.-G., München	1,097,474.—	42,975.—	92,243.—	600,000 = 10

*) Ein Bauer, Namens Kilian, kaufte in den 20er Jahren des 19. Jahrh. in Schöneberg bei Berlin einen Kartoffelacker für 2700 Thaler; derselbe Acker wurde in den 70er Jahren als Baustellenterrain für 6 Millionen Mark verkauft.

5. Leipziger Terrain-Gesellschaft	27,720.75	8,886.05	3,016,80	15,000 = 12
6. Leipziger Immobilien-Gesellschaft	324,794.70	?	38,195.42	270,000 = 9
7. Oberschles. Terrain-A.-G., Königshütte	186,304.—	41,089.—	16,376.—	120,000 = 8
8. Süddeutsche Immobilien-Gesellschaft, Mainz . .	341,203.—	17,060.—	17,515.—	374,745 = 8
9. Schlesische Immobilien-A.-G.	523,584.—	60,000.—	34,195.—	414,000 = 11½

„Diese 9 Gesellschaften allein haben mithin in einem Jahre den Grund und Boden um 4·981,333.27 M. vertheuert, wobei noch die nicht unerheblichen Geschäftsunkosten, Abschreibungen usw. abgerechnet sind. Dabei war das Jahr 1899 1900 für die Terraingesellschaften kein günstiges, da sich bereits die Stockungen im Baugewerbe bemerkbar machten, während im Vorjahre beispielsweise die Gesellschaften unter 3 und 8 eine Dividende von 25 bezw. 20 pCt. vertheilen konnten. Die kürzlich in Liquidation getretene Immobiliengesellschaft m. b. H. Rheinau beziffert den ihr bei der Liquidation noch zufallenden Gewinn auf 83 pCt. ihres Stammkapitals." *)

Den Mehrwerth, den allein die sämmtlichen Terraingesellschaften Deutschlands für den Grund und Boden herbeiführen, schätzt Grävell auf jährlich 160 Millionen Mark. Dazu kommt noch diejenige Werthsteigerung, welche die Nachbargrundstücke in der Umgebung einer solchen Gesellschaft erfahren, die Thätigkeit der Privatspekulation und die gesammte natürliche Wertherhöhung des städtischen Grund- und Bodenbesitzes. Der Gesammtbetrag dieser Wertherhöhung dürfte für das deutsche Reich mit einer halben Milliarde Mark jährlich wohl kaum zu niedrig veranschlagt sein.

Ein Fall, der häufig vorkommt, ist folgender. Eine Großstadt entwickelt sich rasch. Um den Zuwachs der Bevölkerung unterzubringen, erschließt sie die Außengelände durch weithinausgeschobene Straßenbahnen. Sie errichtet und betreibt diese Bahnen auf Kosten und Risiko der Allgemeinheit und doch bringt das Unternehmen der Bevölkerung fast mehr Schaden als Nutzen. Staats- und Gemeindeverwaltungen versäumen nämlich in solchen Fällen es immer wieder, Vorkehrung zu treffen, daß die Außengelände, die jetzt erschlossen werden, im Preise niedrig bleiben. Sucht dann die Bevölkerung die Fahrgelegenheit auszunützen und in die Vororte hinauszuziehen, so findet sie, daß die Spekulation dorthin bereits vorausgeeilt ist; die Bodenpreise sind in raschem Steigen begriffen, die Miethen steigen daher ebenfalls immer mehr und der Vortheil der

*) Grävell, die Baugenossenschaftsfrage. Berlin 1901. Im Selbstverlage des Centralverbandes städtischer Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands, S. 41.

Vorortslage und Vorortsbahn wird dadurch doppelt und dreifach wieder aufgehoben. Wenn es auch nicht gelingt, die Geländepreise ganz niedrig zu halten, so sollte doch wenigstens die Allgemeinheit an dem gemeinschaftlichen Steigen der Bodenpreise einen Antheil bekommen.*) Eine Schrift über den „Bau und Betrieb einer städtischen Regie-Eisenbahn in Nürnberg-Fürth" erhebt mit Recht dieses Verlangen und sagt:

„Was den Ausbau der Außenlinien betrifft, so ist es eine höchst fatale Sache, daß die Stadt aus den Mitteln der Allgemeinheit Straßenbahnlinien schaffen und auf das Risiko der Allgemeinheit betreiben soll, ohne von den dadurch bewirkten enormen Neubildungen an Werthen bezw. von dem gewaltigen Werthzuwachs bei bäuerlichen Grundstücken in erster und bei solchen der Terraingesellschaften und Terrainspekulanten in zweiter Hand auch nur den geringsten Vortheil für eben diese Allgemeinheit herauszuschlagen; denn der bisherige Antheil von einem halben pCt. an der Besitzveränderungsgebühr (der Staat selbst nimmt 2 pCt.) ist ja kaum der Rede werth gegenüber den riesigen Bedürfnissen, die eine großstädtische Gemeinde heutzutage zu befriedigen hat. Wir wollen uns nicht auf den sozialdemokratischen Standpunkt stellen und denjenigen, der gänzlich unverdient und mühelos Summen von Hunderttausenden in den Sack steckt, schlechtweg bekämpfen, sondern wollen nur das Eine betonen, daß die territoriale Ausbreitung einer Stadt in der That ein Verdienst der Allgemeinheit und nicht eines Einzelnen ist und daß Grundstücke, die durch solche Ausbreitung zu außergewöhnlichen Werthsteigerungen gelangen, nach Fug und Recht von ihrer Werthsteigerung an die Allgemeinheit etwas abgeben sollten, und zwar in intensiv progressiver Weise. Die Behörde hätte den Inkasso nach erfolgtem Verkauf beim Verkäufer zu bethätigen, bezw. diesbezügliche hypothekarische Sicherheit hiefür an erster Stelle des Objektes zu nehmen. Wir müssen gestehen, daß das in Städten durch die Gesammtleistung der Allgemeinheit von Einzelnen mühelos aus größeren Grundstücken verdiente Geld zu stärkeren Abgaben herangezogen werden muß, und daß 10, 15 oder sogar 20 pCt., progressiv vom Werthzuwachs genommen, keinesfalls als eine absurde Höhe bezeichnet werden können. Weil gerade die Grundbesitzer es sind, die bei Außenlinien den Löwenantheil des Profites einheimsen, so fragt es sich sehr, ob man, falls bis zum Bau solcher Linien die angeregten Gesetzesbedürfnisse nicht in Kraft getreten sein sollten, nicht etwa die Stadt freiwillige Angebote über prozentuale Abgaben aus dem späteren Wertherlös von Seiten der Grundbesitzer entgegennehmen sollte, um mit Hilfe solcher Zugeständnisse die Bauausführung der betreffenden Linien beschleunigen zu können."

Die Anlage der Zuwachssteuer. Unsere Steuergesetzgebung ist an der sozialpolitisch so wichtigen Erscheinung des unverdienten Werthzuwachses bisher theilnahms- und verständnislos vorbeigegangen. Hier besteht — mit Ausnahme unserer Colonie Kiautschou — eine große Lücke, denn die Heranziehung von Nachbargeländen zu den Kosten gewisser öffentlichen Verbesserungen, die auch ihnen zu Gute kommen (Betterment), die hie und da besteht, verschwindet an Bedeutung

*) Nürnberg 1902. Verlag von F. Willmy, S. 69, ff.

gegenüber einer allgemeinen Besteuerung des unverdienten Werthzuwachses. Diese Besteuerung ist keine Steuer im gewöhnlichen Sinne des Wortes, eine Beisteuer, die der Einzelne nach seiner Leistungsfähigkeit zu den Kosten des Gemeinwesens gibt, sondern ist eine Art Gewinnbetheiligung, durch welche sich das Gemeinwesen von dem Mehrwerth, der dem privaten Grund und Boden durch die allgemeine Thätigkeit zuwächst, seinen Antheil sichert. Als Abgabe vom unverdienten Werthzuwachs darf die Steuer nur den nackten Bodenwerth treffen. Jede Wertherhöhung, welche durch besondere Aufwendungen des Grundbesitzers eingetreten ist, die Ausgaben für Neu- und Umbauten, für Straßenherstellung, Kanalisirung usw. werden abgezogen. Ist z. B. ein Haus, das sein Besitzer für 50,000 M. erwarb, allmälig 100,000 M. werth geworden, so werden zunächst die Kosten des Baues abgezogen. Diese seien 40,000 M.; es bleibt daher ein ursprünglicher Baustellenwerth von 10,000 M.; weiter in Abzug kommen die Aufwendungen, welche der Besitzer, seitdem er das Haus zu 50,000 M. erwarb, für dasselbe gemacht hat. Diese seien 10,000 M., der Abzug für den Bauwerth beträgt somit 50,000, der Werth der Baustelle 50,000, ihr Werthzuwachs 40,000 M. Manche Leute werden allerdings versuchen, den unverdienten Werthzuwachs zu verschleiern, die Steuerbehörde muß daher das Recht erhalten, durch Schätzer den wahren Werth zu ermitteln. Weist der Steuerpflichtige nach oder macht er glaubwürdig, daß er aus besonderen Gründen den betreffenden Gewinn nicht gemacht habe, so wäre nur der wirkliche Gewinn zu versteuern; man könnte auch auf Konstatirung des wirklichen Kaufpreises verzichten und sich mit einer allgemeinen Schätzung nach Lageklassen begnügen. Eine besonders scharfe Waffe gegen absichtlich zu niedrige Werthangabe wäre auch hier die Bestimmung, daß die Gemeinde das Recht hat, die Liegenschaft zu dem öffentlich angegebenen Preise zu übernehmen.

Zweck der Steuer ist nicht nur die Fassung des durch die gesellschaftliche Arbeit geschaffenen Boden-Mehrwerthes, sie soll auch die Spekulation in Liegenschaften und Häusern hemmen, jene Spekulation, welche dem Volke nicht nur die Wohnungen, sondern mit diesen sämmtliche Lebensbedürfnisse ununterbrochen zu vertheuern strebt. Soll die Steuer ihre sozialpolitische Aufgabe erfüllen, so muß sie progressiv sein. Sie wird den gemeinnützigen Wohnungsbau, die Klein- und Familienhäuser, wenn überhaupt, nur sehr mäßig, die Miethkasernen und Spekulationsgelände

höher fassen und auch den Besitzwechsel in der Familie schonen. Um zu wirken, muß sie aber bei den größeren Vermögen wenigstens 33⅓ bis 50 pCt. vom Werthe umfassen. Wenn wirklich die Werthzunahme mehr oder weniger vollständig das Produkt der sozialen und wirthschaftlichen Thätigkeit der Gesammtheit ist, dann ist ein solcher Antheil an diesem Mehrwerthe keine unbescheidene Forderung der Oeffentlichkeit an ihren Besitzer. Es bleiben diesem immer noch ⅔ bis ½ der Wertherhöhung und zwar ohne eigene Arbeit.

Die einfachste Erhebungsart der Steuer geschieht beim Besitzwechsel. Man kann zwar auch regelmäßige Wertheinschätzungen vornehmen, etwa von fünf zu fünf Jahren, doch wird sich dieses praktisch schwieriger machen. Für die Abgabe selbst kann Baarzahlung verlangt werden; sie kann auch als hypothekarische Schuld auf das Anwesen gelegt werden, wobei Staat und Gemeinde diese Forderung getheilt oder gemeinsam auf dem Hypothekenmarkt verkaufen würden. Auch der Fall ist denkbar, daß die Abgabe statt der Baarzahlung auf eine gewisse Zeit, etwa auf 10 Jahre, oder, falls regelmäßige Neuschätzungen stattfinden, auf die Frist von einer zur andern Schätzung vertheilt wird. Ein anderer Vorschlag geht dahin, die Wohnungsmiethe in gewissen Zeitabschnitten durch Selbsteinschätzung festzustellen und der Oeffentlichkeit dann den Antheil von ihrer Steigerung zuzuweisen. In diesem Falle würde die Abgabe nicht vom Kapitalwerthe, sondern von der Grundrente stattfinden. Für die unbebauten Gelände müßte dann selbstverständlich ein anderer Weg gewählt werden. Die Gegenforderung für die Betheiligung von Staat und Gemeinde am unverdienten Werthzuwachs wäre die, daß auch ein entsprechender Theil der Werthminderungen vergütet würde. Doch werden solche Fälle höchst selten sein, weil in den Großstädten ein Rückgang der Werthe nach kurzer Frist sich regelmäßig wieder einholt. Die Abgabe kann überhaupt nur in rasch wachsenden Gemeinwesen eingeführt werden und zwar nicht blos in den Großstädten. Der nächste Maßstab hiefür ist die Volksvermehrung und zwar so, daß sie ein bestimmtes Vielfaches vom Landes-Durchschnitt übersteigen muß, wenn die Besteuerung des unverdienten Werthzuwachses eingeführt werden soll. Dadurch bleiben vorübergehende Volksanschwellungen außer Betracht. Nehmen wir als Grundlage das Fünffache vom jährlichen Volkszuwachs, so müßte der durchschnittliche Jahreszuwachs der betreffenden Gemeinde in der Zählperiode mindestens dem fünfjährigen Landesdurchschnitte gleichkommen, also in Preußen mindestens

8,20, in Bayern 6,10 pCt. betragen. Das würde in Bayern von den 32 Städten mit über 10,000 Einwohnern 29 treffen, darunter sämmtliche wichtigere Industrieorte und größere Städte, ebenso in Preußen. Doch darf dieses nicht der alleinige Maaßstab sein. Berlin z. B. überschreitet diese Grenze nicht stark, dasselbe ist der Fall mit Frankfurt, Hannover und anderen Großstädten. Bald wird die Zeit kommen, da der Volkszuwachs dieser Großstädte unter dem Landesdurchschnitte bleibt, ja daß ihre Volkszahl abnimmt — als Folge der Citybildung. Die Umwandlung der Wohn- in Geschäftshäuser, die Entstehung von großen Bankgeschäften, Gasthöfen, Sammlungs- und Verwaltungsgebäuden usw. vermindert in der Altstadt zwar die Wohn- und Nachtbevölkerung, erhöht aber gleichzeitig die Bodenwerthe weit über das Maaß des Wachsthums in den Außengemeinden. Diese bilden mit der Großstadt zwar ein einheitliches Wirthschaftsgebiet, ihr Volkszuwachs zählt bei der Großstadt aber nur dann mit, wenn sie dieser einverleibt, also eingemeindet sind. Geschieht das nicht, so wird allmälig die Zeit kommen, da wegen ungenügender Volksvermehrung die hohen Werthsteigerungen der Großstädte steuerfrei bleiben, die weniger hohen Werthsteigerungen in den umliegenden Außengemeinden und Vororten dagegen mit der Abgabe vom unverdienten Werthzuwachs belastet werden. Daher darf die Volksvermehrung nicht der einzige Maßstab sein, der Gesetzgeber würde vielleicht am besten bestimmen, daß die Abgabe vom unverdienten Werthzuwachs zunächst in allen Städten mit über 30—50,000 Einwohnern einzuführen sei und weiter in jenen Gemeinden, deren Volkszuwachs das Fünffache vom Landesdurchschnitt übersteigt.*) Um Härten zu vermeiden, könnte weiter bestimmt werden,

*) In Bayern war der Volkszuwachs bis 1895 in der Regel 0,5 bis 0,8 pCt. jährlich. In der Periode von 1895—1900 betrug er 1,2 %, das Fünffache also 6,10 %. Der Volkszuwachs betrug in der obenerwähnten Periode in Nürnberg 60,8, in Ludwigshafen 55,6, in Pirmasens 23,0, in München 22,7, in Lechhausen 27,8, Kaiserslautern 18,3, St. Ingbert 14,4, Zweibrücken 14,3, Aschaffenburg 14,3 usw.

In Preußen wuchs die Bevölkerung in dem Jahrfünft von 1895—1900 um 8,20 pCt., die alten Großstädte aber sind nicht sehr stark über dieses Maaß hinausgegangen, Berlin wuchs um 12,58 pCt., Breslau um 11,76 pCt., Frankfurt a. M. um 15,76, Hannover um 12,47 pCt., Düsseldorf um 21,47 pCt., Stettin um 21,61 pCt., Elberfeld um 12,63 pCt., Essen um 23,65 pCt., Kattowitz um 39,50 pCt., Bielefeld um 32,85 pCt., Köln um 15,76 pCt. ꝛc. Weit stärker gewachsen sind unter den Orten, die bisher schon über 10,000 Einwohner hatten, zahlreiche kleinere Gemeinden und Vororte von Großstädten, so Charlottenburg um 42,90 pCt., Schöneberg um 53,22, Rixdorf um 50,84, Linden um 41,20, Recklinghausen um 64,90, Herne um 45,04 pCt. ꝛc. Noch stärker sind zahlreiche Gemeinden unter 10,000 Einwohnern gewachsen

höher fassen und auch den Besitzwechsel in der Familie schonen. Um zu wirken, muß sie aber bei den größeren Vermögen wenigstens 33⅓ bis 50 pCt. vom Werthe umfassen. Wenn wirklich die Werthzunahme mehr oder weniger vollständig das Produkt der sozialen und wirthschaftlichen Thätigkeit der Gesammtheit ist, dann ist ein solcher Antheil an diesem Mehrwerthe keine unbescheidene Forderung der Oeffentlichkeit an ihren Besitzer. Es bleiben diesem immer noch ⅔ bis ½ der Wertherhöhung und zwar ohne eigene Arbeit.

Die einfachste Erhebungsart der Steuer geschieht beim Besitzwechsel. Man kann zwar auch regelmäßige Wertheinschätzungen vornehmen, etwa von fünf zu fünf Jahren, doch wird sich dieses praktisch schwieriger machen. Für die Abgabe selbst kann Baarzahlung verlangt werden; sie kann auch als hypothekarische Schuld auf das Anwesen gelegt werden, wobei Staat und Gemeinde diese Forderung getheilt oder gemeinsam auf dem Hypothekenmarkt verkaufen würden. Auch der Fall ist denkbar, daß die Abgabe statt der Baarzahlung auf eine gewisse Zeit, etwa auf 10 Jahre, oder, falls regelmäßige Neuschätzungen stattfinden, auf die Frist von einer zur andern Schätzung vertheilt wird. Ein anderer Vorschlag geht dahin, die Wohnungsmiethe in gewissen Zeitabschnitten durch Selbsteinschätzung festzustellen und der Oeffentlichkeit dann den Antheil von ihrer Steigerung zuzuweisen. In diesem Falle würde die Abgabe nicht vom Kapitalwerthe, sondern von der Grundrente stattfinden. Für die unbebauten Gelände müßte dann selbstverständlich ein anderer Weg gewählt werden. Die Gegenforderung für die Betheiligung von Staat und Gemeinde am unverdienten Werthzuwachs wäre die, daß auch ein entsprechender Theil der Werthminderungen vergütet würde. Doch werden solche Fälle höchst selten sein, weil in den Großstädten ein Rückgang der Werthe nach kurzer Frist sich regelmäßig wieder einholt. Die Abgabe kann überhaupt nur in rasch wachsenden Gemeinwesen eingeführt werden und zwar nicht blos in den Großstädten. Der nächste Maßstab hiefür ist die Volksvermehrung und zwar so, daß sie ein bestimmtes Vielfaches vom Landes-Durchschnitt übersteigen muß, wenn die Besteuerung des unverdienten Werthzuwachses eingeführt werden soll. Dadurch bleiben vorübergehende Volksanschwellungen außer Betracht. Nehmen wir als Grundlage das Fünffache vom jährlichen Volkszuwachs, so müßte der durchschnittliche Jahreszuwachs der betreffenden Gemeinde in der Zählperiode mindestens dem fünfjährigen Landesdurchschnitte gleichkommen, also in Preußen mindestens

8,20, in Bayern 6,10 pCt. betragen. Das würde in Bayern von den 32 Städten mit über 10,000 Einwohnern 29 treffen, darunter sämmtliche wichtigere Industrieorte und größere Städte, ebenso in Preußen. Doch darf dieses nicht der alleinige Maaßstab sein. Berlin z. B. überschreitet diese Grenze nicht stark, dasselbe ist der Fall mit Frankfurt, Hannover und anderen Großstädten. Bald wird die Zeit kommen, da der Volkszuwachs dieser Großstädte unter dem Landesdurchschnitte bleibt, ja daß ihre Volkszahl abnimmt — als Folge der Citybildung. Die Umwandlung der Wohn- in Geschäftshäuser, die Entstehung von großen Bankgeschäften, Gasthöfen, Sammlungs- und Verwaltungsgebäuden usw. vermindert in der Altstadt zwar die Wohn- und Nachtbevölkerung, erhöht aber gleichzeitig die Bodenwerthe weit über das Maaß des Wachsthums in den Außengemeinden. Diese bilden mit der Großstadt zwar ein einheitliches Wirthschaftsgebiet, ihr Volkszuwachs zählt bei der Großstadt aber nur dann mit, wenn sie dieser einverleibt, also eingemeindet sind. Geschieht das nicht, so wird allmälig die Zeit kommen, da wegen ungenügender Volksvermehrung die hohen Werthsteigerungen der Großstädte steuerfrei bleiben, die weniger hohen Werthsteigerungen in den umliegenden Außengemeinden und Vororten dagegen mit der Abgabe vom unverdienten Werthzuwachs belastet werden. Daher darf die Volksvermehrung nicht der einzige Maßstab sein, der Gesetzgeber würde vielleicht am besten bestimmen, daß die Abgabe vom unverdienten Werthzuwachs zunächst in allen Städten mit über 30—50,000 Einwohnern einzuführen sei und weiter in jenen Gemeinden, deren Volkszuwachs das Fünffache vom Landesdurchschnitt übersteigt.*) Um Härten zu vermeiden, könnte weiter bestimmt werden,

*) In Bayern war der Volkszuwachs bis 1895 in der Regel 0,5 bis 0,8 pCt. jährlich. In der Periode von 1895—1900 betrug er 1,2 %, das Fünffache also 6,10 %. Der Volkszuwachs betrug in der obenerwähnten Periode in Nürnberg 60,8, in Ludwigshafen 55,6, in Pirmasens 23,0, in München 22,7, in Lechhausen 27,8, Kaiserslautern 18,3, St. Ingbert 14,4, Zweibrücken 14,3, Aschaffenburg 14,3 usw.

In Preußen wuchs die Bevölkerung in dem Jahrfünft von 1895—1900 um 8,20 pCt., die alten Großstädte aber sind nicht sehr stark über dieses Maaß hinausgegangen, Berlin wuchs um 12,58 pCt., Breslau um 11,76 pCt., Frankfurt a. M. um 15,76, Hannover um 12,47 pCt., Düsseldorf um 21,47 pCt., Stettin um 21,61 pCt., Elberfeld um 12,63 pCt., Essen um 23,65 pCt., Kattowitz um 39,50 pCt., Bielefeld um 32,85 pCt., Köln um 15,76 pCt. ꝛc. Weit stärker gewachsen sind unter den Orten, die bisher schon über 10,000 Einwohner hatten, zahlreiche kleinere Gemeinden und Vororte von Großstädten, so Charlottenburg um 42,90 pCt., Schöneberg um 53,22, Rixdorf um 50,84, Linden um 41,20, Recklinghausen um 64,90, Herne um 45,04 pCt. ꝛc. Noch stärker sind zahlreiche Gemeinden unter 10,000 Einwohnern gewachsen

daß diese Abgabe erst dann eintritt, wenn das Wachsthum der Bodenwerthe 10—15 pCt. übersteigt. Dadurch würden geringe Wertherhöhungen, wie sie meist bei den kleineren Anwesen und den Einfamilienhäusern in den Nebenlagen eintreten, frei bleiben.

Nimmt man mit der Schätzung auf S. 186 die Höhe des unverdienten Werthzuwachses im Deutschen Reiche zu jährlich einer halben Milliarde an, so würde eine Abgabe von 20 pCt. jährlich 100 Millionen ergeben. Dieser Ertrag wäre zwischen Staat und Gemeinde zu theilen, weil beide gemeinsam die Wertherhöhung herbeiführen, der Ertrag wäre für sozialpolitische Zwecke zu verwenden, zu Wohnungszulagen für die Beamten, zur Wohnungsfürsorge für die Minderbemittelten, zum Erlaß drückender Verbrauchsabgaben und auch zur Wohlfahrtspflege auf dem Lande, weil dieses durch die Großstadtbildung besonders schwer geschädigt wird.

Die Wirkung der Abgabe vom unverdienten Werthzuwachs ist, wie folgendes Beispiel zeigt, sehr einschneidend. Ein Haus wird zu 50,000 M. gekauft, sein jährlicher Miethertrag war roh 2500 M. Inzwischen wird nun die Abgabe von 50 pCt. vom unverdienten Werthzuwachs eingeführt. Die nächste Folge wird sein, daß die Hauseigenthümer nicht mehr so eifrig wie früher auf Miethsteigerung ausgehen, denn sie wissen, daß sie jede Werthsteigerung, die sie ihren Häusern dadurch zuführen, zur Hälfte abtreten müssen. Besonders einschneidend wirkt die Bestimmung, daß dieser Antheil der Oeffentlichkeit am unverdienten Werthzuwachs baar hinausgezahlt werden muß. Die spekulative Preistreiberei und der spekulative Hausverkauf suchen (s. o. S. 26) die durch Miethsteigerung eingetretene Wertherhöhung des Hauses durch hypothekarische Belastung bei kleiner Anzahlung festzulegen und herauszuziehen. Muß aber die Wertherhöhung in gewissen Zeitabschnitten baar an die öffentliche Kasse ausgezahlt werden, so wird der Trieb zur Spekulation ganz gewaltig abnehmen. Die Hausbesitzer haben an der Miethsteigerung dann nicht mehr das Interesse wie früher. Vor Einführung der 50 pCt. Abgabe würde in unserem Falle der Miethertrag des Hauses unter dem Einflusse der Großstadt-

— ein Zeichen, wie die Industrie aus den Großstädten in die noch nicht eingemeindeten Vororte und in die Landgemeinden sich zu ziehen sucht. Der Gesammtzuwachs in Gemeinden mit über 10,000 Einwohnern war in jener Zählperiode 20,25, der in Orten unter 10,000 Einwohnern dagegen 39,45 pCt.

bildung allmälig auf 5000 M. gesteigert und das Haus dann zu 100,000 M. verkauft worden sein. Der Besitzer hätte sich mit einer Anzahlung von vielleicht 5000 M. begnügt, die übrigen 45,000 wären als letzte Hypotheken auf das Haus eingetragen worden. Nach Einführung der 50 pCt. Zuwachssteuer muß der Verkäufer die Hälfte der unverdienten Werthsteigerung baar hinauszahlen. Er kann diese Summe allerdings hypothekarisch leihen, aber während die frühere letzte Hypotheke einen zugewachsenen Verdienst bedeutete, erfordert die jetzige Hypothek eine spezielle Schuldaufnahme. Die spekulative Miethsteigerung und die gewerbsmäßige Preistreiberei erlahmt also umsomehr, je höher die Abgabe vom unverdienten Werthzuwachs ist. Was übrig bleibt, ist die natürliche Mieth- und Werthsteigerung, welche durch den Zuwachs der Bevölkerung, durch die Vergrößerung der Stadt herbeigeführt und in der Gegenwart noch durch die Vorliebe der Bauordnung für die Miethkaserne künstlich gesteigert wird. Nach Einführung einer kräftigen Zuwachssteuer, besonders wenn noch dazu eine Reform der Bauordnung kommt, tritt die natürliche Miethsteigerung mehr in den Vordergrund, d. i. die Miethsteigerung wird mehr in die Hände der Miether gelegt, die sich in den günstigen Wohn- und Geschäftslagen um die besseren Plätze bewerben. Die Steigerung der Bodenrente tritt langsamer ein und beruht nicht auf spekulativer, sondern auf gesunder wirthschaftlicher Unterlage. Zu gewissen Zeiten wird dann diese Steigerung festgestellt und die Hälfte ihres Ertrages an Staat und Gemeinde überwiesen. Zahlungspflichtig ist hiebei der Verkäufer des Hauses oder Grundstückes, dem ja die Wertherhöhung zugewachsen ist. In dem obenerwähnten Falle, wo der Miethertrag des Hauses von 2500 auf 5000, der Hauswerth von 50,000 auf 100,000, der reine Bodenwerth von 20,000 auf 60,000 Mark gestiegen ist, haben wir folgende Rechnung:

jährliche Rohmiethe	5,000
früherer Grundwerth	20,000
jetziger Grundwerth	60,000
Bauwerth des Hauses	40,000
Unverdienter Werthzuwachs	40,000
Abgabe davon	20,000
bleibt Gewinn des Besitzers beim Verkauf .	20,000.

Der Verkäufer wird nun entweder die Zahlung des Gesammtkaufpreises von 100,000 M., bezw. eine so hohe Anzahlung verlangen, daß er damit die Abgabe von 20,000 M. entrichten kann, oder er wird die Kaufsumme gleich auf 80,000 M. festsetzen und dem Käufer

dazu die Verpflichtung zur Zahlung der Abgabe mit 20,000 M. übertragen. Der Käufer wird entweder diese Abgabe als Hypothek leihen, sich aber dabei zu rascher Tilgung bequemen müssen, oder er wird mit der Steuerbehörde sich vereinbaren, die Summe in etwa 10 Jahresraten mit Zins abzutragen. Zur Verzinsung und Tilgung dieser Schuld stehen vom gesammten Rohertrag des Hauses 1,000 Mk. jährlich zur Verfügung, was bei 4 pCt. eine jährliche Tilgung von 1 pCt. gibt. Da aber sowohl die Steuerbehörde wie die Hypothekengläubiger eine raschere Tilgung der Schuld wünschen müssen, so muß sich auch der Verkäufer des Hauses eine geringere Verzinsung desselben gefallen lassen, damit die jährliche Tilgungsquote so groß ist, um in etwa 10 Jahren die 20,000 M. mit Zins zu tilgen.

Unser Beispiel zeigt, daß die Zuwachssteuer nicht blos die Miethsteigerung und Preistreiberei hemmt, sondern auch den spekulativen Hausverkauf erschwert. Diese beiden Punkte sind es, die im Interesse des Volkes angestrebt werden müssen. Die Haus- und Grundbesitzer werden allerdings versuchen, die Abgabe vom unverdienten Werthzuwachs auf die Miether abzuwälzen, aber eine Steuer auf die reine Grundrente ist an sich schon schwer abzuwälzen, denn sie kann **nicht** die Produktionskosten des Bodens erhöhen, wie dieses bei Steuern auf Produktions-Gegenstände möglich ist. Der nackte Boden **hat** keine Produktionskosten. Die Steuer verkürzt also die Grundrente und dadurch muß der Bodenpreis sinken. Ein Abwälzen **auf** die Miether ist nur dort möglich, wo die Grund- und **Hausbesitzer** durch die Bauordnung und die mangelhafte Sorge für den **Ausbau** der Stadt ein mehr oder weniger ausgesprochenes Monopol **besitzen** und sich in einem Ring zur Steigerung der Miethen zusammenschließen. Unsere Vorschläge erschweren aber auch diese Ringbildung, **denn** gleichzeitig mit der Besteuerung des unverdienten Werthzuwachses **muß** auch die Bauordnung im Sinne einer Begünstigung des Kleinhauses umgestaltet und es muß auch der Ausbau der Stadt von **Staat** und Gemeinde organisch geordnet werden. Dann wird die **Steigerung** der Miethen sich allmälig auf jene Höhe beschränken, die dem **natürlichen** Wachsthum der Städte und dem Unterschiede in den **Wohn**- und Geschäftslagen der Stadt entspricht.

Noch einschneidender als beim Hausbesitz wirkt die **Besteuerung** des unverdienten Werthzuwachses beim Spekulations-**Gelände**. Wenn eine Gesellschaft ein großes Baugelände für 1'000,000 **M.** er-

worben hat, es nach 10 Jahren um 2 Millionen verkauft, so hat es in dieser Zeit an Zinsen und Verwaltungskosten rund 500,000 M. verschlungen. Zieht man diese ab, so bleibt ein Gewinn von ½ Million; erhalten Staat und Gemeinde davon zusammen die Hälfte, so verringert sich der Gewinn derart, daß die Spekulation, zumal, da doch immer ein Risiko mit ihr verbunden ist, wahrscheinlich aufhören wird. Will man aber bei Berechnung des unverdienten Werthzuwachses die Ausgaben für Verzinsung und Verwaltung nicht rechnen, so wird der spekulative Aufkauf von Bauland und die ständige Preistreiberei derselben gründlich beseitigt. Nimmt man wie oben S. 187 an, daß sämmtliche Terraingesellschaften in großstädtischem Baugelände im Deutschen Reiche den Werth ihrer Gelände jährlich um rund 160 Millionen steigern, bedenkt man, was die private Preistreiberei dazu thut und nimmt dazu die natürliche Steigerung der Bodenwerthe in den bebauten Innentheilen der Städte, so darf man die Gesammtsumme dieser Werthsteigerung wohl auf jährlich 500 Millionen Mark schätzen. Nur 10 pCt. davon an den Staat und 10 pCt. an die Gemeinde wären für diese beiden jährlich 50 Mill. M.

Im bayerischen Landtage hatten die Abg. Dr. Jäger und Schirmer im Juli 1902 beantragt:

„Die Regierung möge einen Gesetzentwurf vorlegen, welcher in allen Gemeinden, „in denen der Volkszuwachs innerhalb der letzten Zählungsperiode den Landes„durchschnitt bedeutend, etwa um das Fünffache überschritten hat, eine Betheiligung von Staat und Gemeinde an der beim Besitzwechsel festzustellenden Steigerung des nackten Bodenwerthes (unverdienter Werth„zuwachs) in der Weise einführt, daß beide Theile je 10 pCt. von diesem Werthzuwachs erhalten, und welche den Gemeinden vorschreibt, daß sie ihren Antheil hauptsächlich „zur Förderung des Wohnungsbaues für Minderbemittelte verwenden müssen, während „der staatliche Antheil bei der künftigen budgetmäßigen Beschlußfassung auch für Wohlfahrtspflege auf dem Lande verwendet werden soll."

Diese Steuer hätte für den bayerischen Staat und die betheiligten Gemeinden jährlich etwa je 5 Millionen Mark ergeben. Der Antrag wurde aber am 14. Juli mit großer Mehrheit abgelehnt, nur ein Theil der Centrumspartei stimmte für denselben. Der Finanzminister lieferte bei dieser Gelegenheit einen Beitrag zu Adickes Klage (s. o. S. 138) über die sozialpolitische Rückständigkeit gar vieler Juristen. Der Minister sagte nemlich: Bei Durchführung dieses Antrages trete der Gedanke einer Vermögensfiscation recht nahe heran; einfach 20 pCt. des Werthzuwachses für die Allgemeinheit zu nehmen ohne inneren Rechtsgrund (!) sei sehr bedenklich. Daß umgekehrt das

Steigen der Miethen und der darauf ruhende unverdiente Werthzuwachs einer Vermögensconfiscation für die Miether oft sehr nahe kommt, schien der Minister nicht zu ahnen.

Die deutsche Bodenpolitik in Kiautschou.

Während die deutschen Regierungen in der Heimat thatenlos der gemeinschädlichen Bodenspekulation gegenüberstehen, führt die deutsche Verwaltung in Kiautschou eine sociale Bodenpolitik, welche die Bodenspekulation und die Preistreiberei im Keime ertödet. In Kiautschou bestehen nur folgende Steuern:

1. eine jährliche Grund- oder Bauplatzsteuer von 6 pCt. des Bodenwerthes mit 3jähriger Neueinschätzung, damit die Steuer der Wertherhöhung, welche der Verkehr und die sociale Arbeit herbeiführen, folgen kann;

2. beim Besitzwechsel eine Umsatzsteuer von 2 pCt. vom Bodenwerthe und

3. eine Werthsteuer von $33\frac{1}{3}$ pCt. des inzwischen eingetretenen Werthzuwachses, wobei alle jene Grundstücke, die inzwischen ihren Besitzer nicht gewechselt haben, alle 25 Jahre ebenfalls diese Steuer zu zahlen haben. Dazu kommt

4. das Vorkaufsrecht der Regierung für den gesammten Boden.

Leider wurde dieses Beispiel in den anderen Kolonien nicht nachgeahmt, sondern es wurden dort Landmonopole an große Gesellschaften verliehen. Die deutsche Bodenpolitik in Kiautschou geht im Wesentlichen darauf hinaus, „einem jeden Ansiedler den Grunderwerb zu festem Eigenthume, nicht nur zu Pachtbesitz, zu erleichtern, ungesunde Landspekulation, insbesondere das massenhafte Aufkaufen von Land zum Zwecke von Preistreibereien, zu hindern, endlich der Gesammtheit für alle Zukunft einen erheblichen Antheil an der Werthsteigerung des Grundbesitzes in der aufstrebenden Kolonie zu sichern.“*) Dieser ausschlie-

*) Amtliche Denkschrift über Kiautschou von 1899.

lichen Besteuerung des Bodenwerthes entspricht der Verzicht auf Gewerbe-, Mieth- und Gebäudesteuern, da die hohe Besteuerung der unverdienten Werthsteigerung des Bodens diese anderen Steuern unnöthig macht.

Die Landordnung von Kiautschou war vorbereitet durch die Kämpfe, welche François und Wißmann gegen den Bodenwucher in den deutschen Colonien zu führen hatten, sowie durch den offenen Blick, den sich unsere Seeoffiziere auf Reisen und durch Vergleiche erworben hatten. Das Hauptverdienst gebührt dem jetzigen Admiralitätsrath Dr. Schrameier. Er kam schon kurz nach der Besitzergreifung nach Kiautschou, nachdem er durch langjährige Erfahrung sowohl mit den englischen Verwaltungsprinzipien in Hongkong, wie mit den Verhältnissen an den chinesischen Küstenplätzen überhaupt eingehend vertraut geworden war und dabei, die ererbten Anschauungen der Heimath abstreifend, gelernt hatte, in der Bodenfrage nicht privat-, sondern volkswirtschaftlich zu denken. Eine außergewöhnliche Intelligenz und umfassendes theoretisches Wissen kamen dieser praktischen Erfahrung zu Hilfe und führten mit seiner Thätigkeit in die Verwaltung ein zielbewußtes Element ein, welches verhinderte, daß in Kiautschou ähnliche Prinzipen wie in unseren anderen Kolonien hemmend einwirken konnten. Die theoretisch und praktisch vorzügliche Regelung der Bodenfrage ist Schrameiers bleibendes Verdienst, das nur derjenige richtig zu würdigen vermag, der die mächtigen großkapitalistischen Feinde dieses Systems kennt, deren Einflüsse das Reichsmarineamt bei der Durchführung desselben zu überwinden hatte. Es war ein gewagtes Experiment, das einen völligen Bruch mit den bisher in den deutschen Kolonien beobachteten Verwaltungsgrundsätzen bedeutete. Das neue System wollte nicht nur eingeführt, es wollte auch behauptet sein. „Wenn ich jetzt an jene großen Tage zurückdenke", erzählte unlängst Admiral von Diederichs, „dann ist es mir klar, daß ein junger Colonialbeamter, ein Dolmetscher, den wir an Bord hatten, eigentlich recht viel zu der bodenreformerischen Ausgestaltung der Landordnung von Kiautschou beigetragen hat, Dr. Schrameier. Daß der Bodenwucher mit all seinen Folgen, wie wir ihn an anderen ostasiatischen Küstenplätzen haben, daß das Eindringen ausländischen Spekulantenkapitals unmöglich gemacht werden mußte, stand uns von vornherein fest. Für diesen Zweck schienen uns Dr. Schrameiers Vorschläge die besten. Sie waren so einfach, so gerecht, daß nach meiner Auffassung kein Mensch dagegen etwas einwenden konnte." — Natürlich wird es immer das Verdienst des Admirals von Diederichs bleiben, daß er die Verantwortung für diese Bodenreform in der Praxis übernahm. Es wird das große Verdienst des Admirals von Tirpitz bleiben, daß er diesem Vorgehen mit der ganzen Autorität des höchsten Verwaltungsbeamten beistimmte und im Reichstag scharf und bestimmt diese Grundsätze vertrat. Und es ehrt unsere Marine-Verwaltung, wenn auf dem letzten Kolonialkongreß Dr. Röbner erklärte, daß das gesamte Reichsmarineamt in der Anerkennung der glänzenden Bewährung bodenreformlicher Grundsätze in Kiautschou einig sei! *)

Vor der deutschen Erwerbung bestand in Kiautschou — wie überall in China — theoretisch ein Obereigenthum des Kaisers an dem gesammten Grund und Boden — als Ausdruck des

*) „Deutsche Volksstimme", Berlin, 1902, S. 338.

ideellen Obereigenthums der Gesammtheit, wie das englische Recht es heute noch annimmt und wie es sich in unserem Rechte der Zwangsenteignung lebendig erhalten hat. In der Praxis aber wurde bei bebautem Boden ein thatsächlich als Eigenthum sich darstellendes volles Verfügungsrecht des Besitzers anerkannt, sobald dieser Grundsteuer entrichtete. Es gab keinerlei Grundbücher, sondern nur Steuerbücher. Bei der deutschen Besitzergreifung fanden sich nicht die mindesten amtlichen Aufzeichnungen über die Grenzen der einzelnen Parzellen, ja nicht einmal über die Flurgrenzen der verschiedenen Dörfer vor. Die Steuerlisten konnten keinen Ersatz bieten, da sie nach Familien aufgestellt sind und diese nicht selten über mehrere Dörfer zerstreut leben. Veranlaßt durch die schlimmen Folgen, welche die namentlich auch von den Chinesen mit besonderem Geschick betriebene Terrainspekulation in anderen aufblühenden ostasiatischen Plätzen, namentlich in Shanghai, Hongkong und Singapore*) gezeitigt hat, entschloß sich nun der Befehlshaber des deutschen Geschwaders zu einem ganz systematischen Vorgehen in der Landfrage, um den für die Entwicklung der Colonie verhängnißvollen Bodenwucher von vornherein unmöglich zu machen. Schon am Tage der Besitzergreifung wurde eine Proklamation erlassen, die bis auf Weiteres alle Veräußerungen von Grund und Boden verbot. Alsdann sicherte sich die Regierung durch freien Vertrag gegen Zahlung des doppelten Jahresbetrags der chinesischen Grundsteuer das Vorkaufsrecht auf den größten Theil des in Betracht kommenden Gebietes und zwar zu den vor der Besetzung üblichen Preisen. Grund und Boden kann also nur an die Regierung verkauft werden. Die Regierung behält für sich nur diejenigen Grundstücke als Eigenthum, welche zur Anlage von Straßen, Plätzen, Hafenanlagen, öffentlichen Gebäuden und Befestigungswerken erforderlich sind. Das für öffentliche Zwecke nicht nothwendige Land wird im Wege der Versteigerung nach Festsetzung eines Mindestkaufpreises an den Meistbietenden verkauft. Bei diesen Landauktionen werden die Bodenpreise so bemessen, daß auch der weniger Bemittelte sich auf eigenem Boden niederlassen kann. Von allen späteren Weiterverkäufen des so erstandenen Landes ist der Regierung, bevor der Verkauf abgeschlossen wird, Mittheilung zu machen. Der Verkäufer hat den Kaufpreis, der ihm geboten und zu dem er das Grundstück loszuschlagen gewillt ist, unter Abzug des Werthes etwaiger Gebäude

*) Vgl. hierzu auch Wirth, Entwicklung und Ausbreitung der Chinesen, Preuß. Jahrb. 1899, Aprilheft S. 119.

der Regierung mitzutheilen, die Regierung behält sich unter allen Umständen das Vorkaufsrecht zu dem ihr angegebenen Preise vor. Macht sie davon keinen Gebrauch, so erhebt sie neben einer Umschreibegebühr von 2 pCt. des Werthes (1 pCt. für den Verkäufer, 1 pCt. für den Käufer) eine Abgabe in Höhe von 33 1/3 pCt. der Preiserhöhung, wobei aber alle Beträge, die als Baarauslagen gegen die Preissteigerung geltend gemacht und als solche anerkannt werden, abzugsfähig sind. Nach je 25 Jahren können auch solche Grundstücke, die ihren Eigenthümer durch freiwilligen Verkauf nicht gewechselt haben, mit einer einmaligen Auflage von ebenfalls 33 1/3 pCt. der eingetretenen Werthsteigerung belegt werden. An allen Bodenwerthsteigerungen, die durch die Thätigkeit der Regierung und der Gesammtheit der Einwohner hervorgerufen werden, nimmt also auf diese Weise auch die Gesammtheit Theil, ohne daß die Privatthätigkeit lahm gelegt wird, wobei die amtliche Denkschrift es als sehr mäßig erklärt, „daß das Gouvernement sich mit einem Drittel begnügt und zwei Drittel den Privaten überläßt."

Abgesehen von dieser nur im Falle eines Besitzwechsels oder nach 25 Jahren erhobenen Werthsteigerungssteuer sind alle Grundstücke mit einer jährlichen Grundsteuer belastet, die sich auf sechs pCt. vom geschätzten Werth des Grund und Bodens beläuft (die preußische Vermögenssteuer beträgt 1/2 Prozent des Werths). Dieser Werthsteuer wird in den ersten 3 Jahren der Kaufpreis, den der Käufer der Regierung bezahlt hat, zu Grunde gelegt, später wird wohl alle 3 Jahre eine Neuschätzung von Grund und Boden vorgenommen. Eine derartige hohe Steuer macht den Ankauf von Land zur Spekulation unmöglich, zumal da der Landverkauf auch sonst noch Beschränkungen unterliegt, wie oben angegeben. Jetzt wird kein Kaufmann anders als im Falle wirklichen Bedarfs sein Kapital in Grundstücken anlegen, da er dasselbe von vornherein mit 6 pCt. verzinsen muß. „Weniger als 6 pCt. zu erheben, erscheint in einem Lande, wo dieser Betrag eine niedrige Verzinsungsquote für Kapitalien darstellt, nicht rathsam." Für denjenigen aber, der Land zu eigenem Bedarf (als Baustelle, Lagerplatz 2c.) erwirbt, ist die Steuer, nach Ansicht der Denkschrift, an ostasiatischen Verhältnissen gemessen, keineswegs drückend, da die Miethsteuern in Hongkong und Shanghai wesentlich höher sind. Das leuchtet auch ein, da bei der Grundsteuer in Kiautschou augenscheinlich nur der Bodenwerth, nicht aber auch der Werth der darauf errichteten Gebäude in Ansatz gebracht wird, so daß sich der Steuer-

betrag für ein bebautes Grundstück relativ wesentlich erniedrigt. Zur Verhütung einer gesundheitsschädlichen Bebauung und Ausnutzung des Bodens ist eine Bauordnung geplant, durch welche die Zahl der Stockwerke auf zwei oder drei beschränkt und das Maximum der bebaubaren Fläche im Europäer-Viertel auf 55 pCt., im Chinesen-Viertel auf 75 pCt. festgesetzt werden soll.

Diese Einrichtungen haben sich bisher bewährt. Aus gesundheitlichen Gründen mußten 5 Dörfer zum Abbruch angekauft werden, sonst wäre die neue Wasserleitung verunreinigt worden und es war überhaupt nicht möglich, die engen und niedrigen Chinesenhütten trotz aller Controlle so zu halten, daß nicht die ganze Colonie in Ansteckungsgefahr gebracht worden wäre. Mit diesen Dörfern ging ihr gesammtes Ackerland in die Hände der Regierung über. Die Steuer auf den unverdienten Werthzuwachs — 33 ½ pCt. des Mehrbetrages nach Abzug der Aufwendungen der früheren Eigenthümer —, trägt allerdings noch wenig, da es sich durchweg um unbebaute Grundstücke handelt.

Das Betterment.

Was ist Betterment? Während der Begriff des unverdienten Werthzuwachses der bebauten und unbebauten Gelände jene Wertherhöhung umfaßt, welche durch die allgemeine soziale, politische und wirthschaftliche Thätigkeit der Gesammtheit ohne wesentliche Arbeit der Grundeigenthümer, aber unter organischer Mitwirkung von Staat und Gemeinde, mit Einem Worte durch den wirthschafts-politischen Fortschritt der Gesammtheit erfolgt, umfaßt der Begriff des Betterment jene Wertherhöhungen, welche den bebauten und unbebauten Geländen eines bestimmten, örtlich begrenzten Gebietes durch besondere öffentliche oder private Aufwendungen ohne wesentliche Mithilfe der Grundeigenthümer zufallen. Derartige Wertherhöhungen erfolgen durch Anlage oder Verbesserungen von Straßen, durch Herstellung von Straßendurchbrüchen, Markthallen, Häfen, Eindeichungen, Vorortbahnen, Erschließung von Nachbarvierteln ꝛc., und zwar können solche Werth-

erhöhungen in alten und neuen Stadttheilen, im bebauten und unbebauten Gelände stattfinden. Beim unverdienten Werthzuwachs handelt es sich um eine allgemeine, beim Betterment um eine örtliche Erscheinung. Das Wort selbst bedeutet Verbesserung und entstammt der englisch-amerikanischen Gesetzgebung, ist aber aber auch bereits in die deutsche Wissenschaft übergegangen, als besondere Bezeichnung für den unverdienten örtlichen Werthzuwachs, bezw. für die Verpflichtung der betreffenden Grundeigenthümer, an den Aufwendungen, welchen dieser Werthzuwachs entstammt, im Verhältniß zu dem Vermögenszuwachs, der ihnen dadurch erwächst, theilzunehmen. Eine Commission des Hauses der Lords, die 1894 zur Begutachtung dieser Einrichtung eingesetzt war, erklärte: betterment sei „das Prinzip, daß Personen, deren Grundeigenthum durch eine von lokalen Behörden hergestellte Anlage im Preis gestiegen ist, besonders zu den Kosten dieser Anlage beitragen sollen."

Das Betterment in Amerika und England. In den Vereinigten Staaten Nordamerikas läßt sich der Grundsatz des Betterments bis zu einem Newyorker Gesetz von 1696 zurückverfolgen, besonders für Anlage von Brunnen und Straßen. Dort war die Einrichtung offenbar Gewohnheitsrecht, wahrscheinlich durch die geringe wirthschaftliche Leistungsfähigkeit der neuen Ansiedler herbeigeführt. In den letzten Jahrzehnten hat sich diese Einrichtung allmälig auf andere Staaten der Union ausgedehnt. Die Lokalbehörden haben nun in vielen Städten das Recht, wenn durch öffentliche Anlagen, besonders Straßendurchbrüche und Kanalisation, einer Reihe von privaten Grundbesitzern besonders Vortheile (benefits) erwachsen, von diesen Sonderbeiträge, Special Assessments, oft auch Betterment taxes genannt, zu erheben. Das Newyorker Gesetz von 1882 hat hiefür eine besondere Behörde geschaffen, welche diese Beiträge in dem gesammten Betterment-Distrikte, der area, nach dem Maße des Werthzuwachses unter die Betheiligten umlegt. Auch die englische Gesetzgebung hat sich dieses Gedankens bemächtigt. Die Verbesserungsanlage heißt hier improvement, die Grundfläche, deren Besitzer (owners) zu den Kosten beitragen müssen, improvement area, die Kosten selbst improvement charges. Seine besondere Ausbildung hat das betterment in England durch den Londoner Grafschaftsrath seit 1889 gefunden. Man hat dabei auch versucht, die Werthverringerung (worsement) zu berücksichtigen, die durch derartige Vorbesserungen gewissen anderen Grund-

stücken, durch Verlegung des Verkehrs usw., angethan wird. Die inneren Schwierigkeiten der Sache werden dadurch vermehrt; doch kann bei verhältnißmäßig einfacher Lage der Dinge ein angesehenes Schiedsrichter-Collegium sowohl die Steigerung als die Verringerungen der Bodenwerthe schätzen. *)

Das Betterment in Deutschland. Eine besondere Form des Betterment bestand schon längst in Deutschland, nemlich die Bestimmung, daß eine Straße nur dann in Eigenthum und Unterhaltung der Gemeinde übergehen soll, wenn die Angrenzer die Straße nach den Vorschriften der Bauordnung in verkehrsfähigen Zustand gebracht haben. Diese Bestimmung entspringt der Erwägung, daß die Herstellung der Straße die angrenzenden Bodenwerthe erhöht, die Gelände baureif und verkaufsfähig macht, daß die Kosten dieses Werthzuwachses also von den Angrenzern zu tragen sind. Eine bewußte Ausdehnung des Betterment-Prinzips scheint bisher nur im sächsischen Baugesetz von 1900 aufgenommen zu sein. Auch ist das Prinzip in deutschen Festungsstädten bei der Stadterweiterung angenommen worden. Das sächsische Baugesetz gibt nicht nur Gemeinden, sondern auch Privaten das Recht, theilweisen Rückersatz jener Aufwendungen am öffentlichen Boden zu verlangen, welche benachbarten Grundeigenthümern Nutzen bringen und zwar soll der Rückersatz im Verhältnisse zum Nutzungsantheil stehen. Es sagt:

§ 77. Wenn in Folge von Herstellungen am öffentlichen Verkehrsraum, für welche ein Rückforderungsrecht, wie es für Straßenanlagen besteht, nicht gegeben ist, die Grundstückseigenthümer ihre Grundstücke unter leichteren Bedingungen oder sonst vortheilhafter bebauen, die bebauten günstiger verwerthen oder besser entwässern, durch Unter- oder Höhenbau besser ausnutzen können, als es ohne jene Herstellungen der Fall gewesen wäre, so sind die betr. Eigenthümer, soweit sie von jenen Verbesserungen Gebrauch machen, verpflichtet, den Bauherrn für den Grunderwerb und die Kosten seiner Anlage antheilig d. h. im Verhältniß zu der hiedurch herbeigeführten Werthserhöhung ihrer Grundstücke zu entschädigen. Bis zum Nachweise, daß diese Entschädigung gewährt oder sicher gestellt ist, wird die Ertheilung der Bau-Erlaubniß ausgesetzt.

§ 78. Die Gemeinde kann den ihr durch Beschaffung und Herstellung von Straßen, Plätzen, Brücken, Ufermauern, Dämmen, Schleusen (Kanalisation), Brunnen, Wasserleitungen, Beleuchtungsanlagen und durch ähnliche Herstellungen, durch die Aufstellung und Genehmigung von Bebauungs-, Umlegungen- und Enteignungsplänen

*) Näheres über diese Verhältnisse bei Hallgarten, „Die Besteuerung des unverdienten Werthzuwachses in England", 1899. Die Schrift beschäftigt sich neben der Theorie des unverdienten Werthzuwachses im Allgemeinen fast ausschließlich mit dem Betterment in England und Nordamerika.

sowie durch die Gewährung der ihr nach dem Baugesetze obliegenden Entschädigungen entstehenden Aufwand, welcher nicht in anderer Weise gedeckt wird, ganz oder theilweise, als Bauabgabe von denjenigen Grundstückseigenthümern, welchen durch die betreffenden Unternehmungen ein entsprechender Vortheil erwächst, nach einem durch Ortsgesetz festzustellenden Maßstabe zurückfordern. Hierbei ist in geeigneten Fällen neben der Anliegerlänge der betheiligten Grundstücke auch die Bauweise, namentlich hinsichtlich des Umfangs der bebauten Fläche, der Geschoßzahl und der Zahl der eingebauten Wohnhäuser zu berücksichtigen."

Die Zuwachssteuer in den Festungsstädten. Die Zuwachssteuer in ihrer örtlichen Anwendung als Betterment-Taxe hat in der neueren Zeit besonders Bedeutung für jene Festungsstädte erlangt, deren äußere Umwallung entweder ganz aufgehoben oder durch größere vorgeschobene Werke ersetzt wird. Wo eine Stadt die Festungseigenschaft verliert, ist es das einzig Richtige, daß der Fiskus die Festungsgelände an die Stadt verkauft und diese sie im Erbbau ausgiebt. Die Ueberlassung dieser Gelände in das reine Privateigenthum würde nur der Boden- und Wohnungsspekulation Vorschub leisten und die Mieth-Bevölkerung mit dem Wachsthum der Stadt fortschreitend höher belasten. Wird die innere Umwallung durch äußere Werke ersetzt, so fallen die bisherigen Rayon- und Baubeschränkungen, und die Vorgelände erhalten dadurch plötzlich einen hohen Werth. Es ist dies für die betreffenden Grundbesitzer ein Geschenk; allerdings erhielten sie bei Auflegung der Rayonbeschränkung keine Entschädigung, aber die Verhältnisse liegen jetzt ganz anders wie früher. Inzwischen ist die Großstadtbildung aufgetreten und bei den neuen Festungen handelt es sich meist um solch größere Städte. Das Gelände, das jetzt von den Rayonbeschränkungen frei wird, tritt in den freien Verkehr, mit dem Wachsthum der Stadt wächst auch ständig sein Werth. Daher erhielt die Stadt Mainz durch Gesetz vom 28. November 1872 die Ermächtigung, von dem Gelände, das durch Aufhebung der inneren Umwallung von den bisherigen Baubeschränkungen frei geworden war, eine außerordentliche Grundsteuer bis zum Betrag von 857,142 Mark zu erheben.

Der Verein der deutschen Festungsstädte hat daher 1901 das Recht auf Einführung einer Zuwachssteuer sich erbeten. Nach der Eingabe, vom Oberbürgermeister Back in Straßburg bearbeitet, soll für jedes Grundstück der Mehrwerth festgestellt werden, der ihm durch die Aufhebung der Baubeschränkung zuwächst. Diese amtlichen Ermittlungen werden öffentlich ausgelegt, worauf eine Berufungsbehörde

endgiltig entscheidet. Von dem Mehrwerthe sollen dann $^2/_3$ mit einer besonderen Steuer belegt werden, um die Stadt für die Kosten zu entschädigen, die sie für Ankauf und Einebung der Festungswerke hat. Die Besteuerung geschieht in Form einer Rente, die nach Prozenten jener zwei Drittheile des Mehrwerthes berechnet, als öffentlich-rechtliche Last in das Grundbuch eingetragen wird und durch Zahlung des 25fachen Betrages abgelöst werden kann.

Einen andern Weg hat neuerdings die Stadt Ulm ergriffen. Die Erweiterung war ihr ein unbedingtes Lebensbedürfniß. Die wirthschaftliche Entwicklung stand still, der Bevölkerungszuwachs konnte nicht untergebracht werden, jede industrielle und bauliche Ausdehnung der Stadt, jede gesunde Wohnungspolitik war unmöglich, wenn nicht der enge Mauergürtel fiel. Daher kaufte die Stadt die innere Festungsumwallung zu einem Preis von fast 4 Mill. Mk., mit welchen die zur vollen Erhaltung der Vertheidigungsfähigkeit nothwendigen Ersatzbauten hergestellt werden. Ferner muß die Stadt auf eigene Kosten die bisherigen Wälle und Mauern abtragen und die Gräben ausfüllen. Die Kosten für diese Ausgaben entsprechen höchstens dem Werthe, den das jetzige Festungsgelände nach der Einebnung besitzt. Dennoch erwarb die Stadt dieses Land, nur um sich frei ausdehnen zu können. Um aber die hohen Kosten einigermaßen herabzusetzen, soll nun die Stadt durch Gesetzesvorlage vom 15. Jan. 1901 das Recht erhalten, von dem Gelände, das bisher den Rayon- beziehungsweise Baubeschränkungen unterlag, eine Rayonbefreiungs-Abgabe zu erheben. Das Gelände der Gemeinde, der Wohlthätigkeits- und Kirchenstiftungen, die öffentlichen Wege und Gewässer, der Bahnkörper der Staatseisenbahn sind hievon befreit. Alle übrigen und sogar die einer Außengemeinde unterliegen dieser Abgabe für den unverdienten Werthzuwachs. Die Abgabe selbst ist je nach dem Maaße der Werthserhöhung in 20 Stufen abgetheilt und steigt für die Ar von 7 auf 70 Mark. Ihre Gesammtsumme darf 900,000 Mk. nicht übersteigen. Die Abgabe ist in 50 gleichen Jahresbeträgen zu entrichten, kann aber von jedem Eigenthümer auch früher getilgt werden. Die Restbeträge sind mit 3 pCt. zu verzinsen, die Verzugszinsen betragen 4 pCt. Die Kosten der Eintheilung in die einzelnen Werthklassen trägt die Stadtgemeinde. Die Werthsteigerung selbst geht, nach sachverständigem Gutachten, über den Betrag von 900,000 Mark wesentlich hinaus. *)

*) Verhandlungen der Württembergischen Abgeordneten-Kammer, 1901, Beilage 3.

Der städtische und Vorort-Verkehr.

Um die Anhäufung großer Menschenmassen und zahlreicher Arbeitsstätten auf engem Raume zu verhüten, ist die rationelle Ausbildung der Verkehrsmittel unentbehrlich. Das Fahrrad wird für den städtischen Verkehr stets nur eine beschränkte Bedeutung behalten, dasselbe Mittel, das die modernen Städte so anschwellen läßt, die Eisenbahn, dient auch wieder zu ihrer Dezentralisation und so läßt sich bei guten Verkehrseinrichtungen und richtiger Gestaltung der Bebauungspläne ein erträgliches Gleichgewicht zwischen den Wohnverhältnissen der alten, innern und der neuen äußeren Theile der Großstädte herstellen. Die Steigerung der Bodenwerthe in den inneren Theilen drängt ohnedies schon allmälig die größeren Arbeitsstätten in die Vororte hinaus. Die Höhe der Grunderwerbungskosten in der Altstadt erschwert ihnen die Betriebsvergrößerung immer mehr, der Unterschied zwischen dem binnenstädtischen und vorstädtischen Bodenpreis deckt allmälig die Kosten der Verlegung und des Neubaues; auch die Billigkeit der Wohnungen für die Angestellten und Arbeiter wirkt hiezu mit; die Ober- und besonders die kaufmännische Leitung des Geschäftes kann meist in der Altstadt bleiben. Sind Wasserstraßen vorhanden, so wird die Verlegung der alten Fabriken in die Außentheile und die Gründung neuer daselbst bedeutend erleichtert, wie überhaupt die Wasserstraßen decentralisirend wirken. Auch Staat und Gemeinde sollten ihre größeren Betriebe möglichst in die Außentheile legen. Freilich darf man es nicht machen, wie die Hamburger Stadtverwaltung, die bis 1861 die Vorortbildung künstlich zurückhielt, indem sie noch täglich die Stadtthore Abends abschloß. Trotz aller Begünstigung aber wird die große Masse der kleinen Arbeitsstätten, besonders der Bureaux und Kaufläden, aus Geschäftsrücksichten in der inneren Stadt bleiben müssen.

Die Vermittlung zwischen den einzelnen Stadttheilen erfordert zwei verschiedene Arten des Verkehrs: ein Theil der Linien verbindet den Kern der Stadt mit den Außentheilen, — ein radialer oder strahlenförmiger Verkehr, Vorortverkehr, ein anderer Theil verbindet die im Ring nebeneinander liegenden Stadttheile — peripherischer oder ringförmiger Verkehr, Ringbahnen. Besonders

große Städte haben zwei Ringbahnen, die concentrisch laufen: innerer und äußerer Ring. Am wichtigsten ist der Vorortverkehr. Er hat die große Bevölkerungsverschiebung zu vermitteln, die sich täglich zwischen den Arbeitsplätzen, Comptoirs, Werkstätten, Bureaux, Kaufläden usw. der inneren Stadt und den Wohnplätzen der Außentheile vollzieht. Dieser Verkehr fluthet morgens und vormittags in die Stadt hinein, steht während der Mittagszeit mehr oder weniger still, um Abends wieder anzuschwellen und zwar höher als morgens, weil jetzt noch der sonstige Nachmittags- und Abendsverkehr dazu kommt. Diese Ungleichmäßigkeit des Betriebes ist eine besondere Eigenthümlichkeit und Schwierigkeit der Vorortbahnen. Weniger wichtig ist der Ringverkehr, obwohl auch er in Großstädten oft starke Massen zu bewältigen hat. Das Netz der binnenstädtischen Bahnen soll so dicht sein, daß jeder Reisende soweit möglich nur noch auf Gehweite (walking distance) von der Stätte seiner Berufsthätigkeit entfernt ist.

Dies und besonders die richtige Linienführung erfordert in den alten Stadttheilen oft bedeutende Durchbrüche und Erweiterungen von Straßen. Nach außen erstreckt sich der Vorortverkehr je nach Lage der Dinge 10 — 20 — 30 Kilometer vom Mittelpunkt der Stadt hinaus. Im Innern der Stadt wird der Lokalverkehr am besten durch Tram-, Straßen- und elektrische Bahnen, wo solche nicht verwendbar sind, durch Omnibusse betrieben. Dampfbetrieb ist im Innern der Stadt ausgeschlossen. Ueberhaupt drängen die Verhältnisse auf diesem Gebiete immermehr zum elektrischen Betriebe hin. Die großen Menschenmassen, die regelmäßig zu transportieren sind, erfordern rasche Aufeinanderfolge, die großen Entfernungen, die zu überwinden sind, große Geschwindigkeit der Züge, beides kann nur der elektrische Verkehr leisten. Höchst gefährlich ist das Zusammendrängen der Verkehrslinien auf großen Plätzen am Eingange der älteren Stadttheile, wie z. B. in Berlin vor dem Potsdamer Bahnhof. Hier muß man den Fußgängerverkehr über oberirdische oder unterirdische Fußsteige leiten und muß auch einen Theil des Straßenbahnverkehrs unterirdisch führen. Bei noch stärkerem Anschwellen solcher Städte wird es nothwendig, die Stadtbahnen übereinander zu legen, sodaß schließlich ein vierfaches Niveau vorhanden ist: ein Theil der Stadtbahn läuft unterirdisch, ein Theil auf der Straße, ein Theil über derselben und auf dieser ist noch ein anderes Stockwerk mit Eisenbahnbetrieb aufgebaut. Die Berliner Stadtbahn z. B. genügt dem Verkehr nicht mehr, die neuen Untergrundbahnen werden allmälig auch ihre Leistungsfähigkeit erschöpfen und schließlich

wird man über der Stadtbahn, die bereits über dem Gelände liegt, noch eine weitere Linie anlegen müssen.

Am früheſten hat die *engliſche* Geſetzgebung auch für den Vorortverkehr geſorgt. Die öffentliche Meinung verlangte allmälig, die Eiſenbahngeſellſchaften ſollten zum Einlegen billiger Eiſenbahnzüge gezwungen werden und zwar ſchon deßwegen, weil ſie in Städten viel Gelände beanſpruchen und die Arbeiter dadurch hinausdrängen, beſonders aber, weil ſie das Verkehrsmonopol zum Beſten der Allgemeinheit haben. Um dieſer Stimmung entgegenzukommen, richteten einige Geſellſchaften freiwillig Arbeiterzüge ein, anderen wurde die Verpflichtung hiezu auferlegt, ſo daß ſchon 1883 täglich 107 billige Arbeiterzüge auf eine Länge von 704 engliſchen Meilen liefen. In jenem Jahre wurde den Eiſenbahngeſellſchaften die Paſſagierſteuer ermäßigt, aber mit der Bedingung, daß ſie Arbeiterzüge zu billigen Preiſen für den Vorortverkehr einrichteten. Das geſchah durch die Cheap Trains Act von 1883. Sie gibt dem Miniſterium auch die Macht, die Einlegung ſolcher Züge nach ſeinem Ermeſſen zu erzwingen oder die Ermäßigung der Paſſagierſteuer zurückzunehmen, wobei den Geſellſchaften die Berufung an die Eiſenbahnkommiſſion des Parlamentes offen ſteht. Die betreffenden workmen trains oder *Parlamentszüge* müſſen zwiſchen 6 Uhr morgens und 8 Uhr Abends laufen mit einem Fahrpreis von 1—2 Mark in der Woche. Manche Geſellſchaften gehen über ihre geſetzliche Verpflichtung hinaus. Trotzdem iſt der residential trafic, die tägliche Völkerwanderung in die Stadt und wieder hinaus, trotz der ungeheueren Verkehrsmittel Londons immer noch nicht genügend geordnet. Beſonders ungenügend iſt die alte Untergrund-Dampfbahn, die jetzt durch ein ausgedehntes Syſtem elektriſcher Untergrundbahnen ergänzt wird. Die Einwohnerſchaft der inneren Stadtviertel nimmt in London allerdings ab, allein nur weil viele Wohnhäuſer allmälig in Geſchäftslokale und ähnliche Räume umgewandelt werden. (ſ. 1. B. S. 81.) Solange es nicht möglich iſt, das Zuſammenfluten des höheren Geſchäftslebens in der inneren Stadt aufzuheben und dieſes zu decentraliſiren, wird die größte Vervollkommnung der Verkehrsmittel kaum hinreichen, um die einzelnen Theile einer ſolchen Rieſenſtadt in regelmäßige, bequeme, raſche und billige Verbindung zu ſetzen.

Wichtige Grundſätze für den ſtädtiſchen und Vorortverkehr ſind *die Regelmäßigkeit der Fahrgelegenheit und die Billigkeit des Tarifes*. Die Züge müſſen in beſtimmten Zwiſchen-

große Städte haben zwei Ringbahnen, die concentrisch laufen: innerer und äußerer Ring. Am wichtigsten ist der Vorortverkehr. Er hat die große Bevölkerungsverschiebung zu vermitteln, die sich täglich zwischen den Arbeitsplätzen, Comptoirs, Werkstätten, Bureaux, Kaufläden usw. der inneren Stadt und den Wohnplätzen der Außentheile vollzieht. Dieser Verkehr fluthet morgens und vormittags in die Stadt hinein, steht während der Mittagszeit mehr oder weniger still, um Abends wieder anzuschwellen und zwar höher als morgens, weil jetzt noch der sonstige Nachmittags- und Abendsverkehr dazu kommt. Diese Ungleichmäßigkeit des Betriebes ist eine besondere Eigenthümlichkeit und Schwierigkeit der Vorortbahnen. Weniger wichtig ist der Ringverkehr, obwohl auch er in Großstädten oft starke Massen zu bewältigen hat. Das Netz der binnenstädtischen Bahnen soll so dicht sein, daß jeder Reisende soweit möglich nur noch auf Gehweite (walking distance) von der Stätte seiner Berufsthätigkeit entfernt ist.

Dies und besonders die richtige Linienführung erfordert in den alten Stadttheilen oft bedeutende Durchbrüche und Erweiterungen von Straßen. Nach außen erstreckt sich der Vorortverkehr je nach Lage der Dinge 10 — 20 — 30 Kilometer vom Mittelpunkt der Stadt hinaus. Im Innern der Stadt wird der Lokalverkehr am besten durch Tram-, Straßen- und elektrische Bahnen, wo solche nicht verwendbar sind, durch Omnibusse betrieben. Dampfbetrieb ist im Innern der Stadt ausgeschlossen. Ueberhaupt drängen die Verhältnisse auf diesem Gebiete immermehr zum elektrischen Betriebe hin. Die großen Menschenmassen, die regelmäßig zu transportieren sind, erfordern rasche Aufeinanderfolge, die großen Entfernungen, die zu überwinden sind, große Geschwindigkeit der Züge, beides kann nur der elektrische Verkehr leisten. Höchst gefährlich ist das Zusammendrängen der Verkehrslinien auf großen Plätzen am Eingange der älteren Stadttheile, wie z. B. in Berlin vor dem Potsdamer Bahnhof. Hier muß man den Fußgängerverkehr über oberirdische oder unterirdische Fußsteige leiten und muß auch einen Theil des Straßenbahnverkehrs unterirdisch führen. Bei noch stärkerem Anschwellen solcher Städte wird es nothwendig, die Stadtbahnen übereinander zu legen, sodaß schließlich ein vierfaches Niveau vorhanden ist: ein Theil der Stadtbahn läuft unterirdisch, ein Theil auf der Straße, ein Theil über derselben und auf dieser ist noch ein anderes Stockwerk mit Eisenbahnbetrieb aufgebaut. Die Berliner Stadtbahn z. B. genügt dem Verkehr nicht mehr, die neuen Untergrundbahnen werden allmälig auch ihre Leistungsfähigkeit erschöpfen und schließlich

wird man über der Stadtbahn, die bereits über dem Gelände liegt, noch eine weitere Linie anlegen müssen.

Am früheſten hat die engliſche Geſetzgebung auch für den Vorortverkehr geſorgt. Die öffentliche Meinung verlangte allmälig, die Eiſenbahngeſellſchaften ſollten zum Einlegen billiger Eiſenbahnzüge gezwungen werden und zwar ſchon deßwegen, weil ſie in Städten viel Gelände beanſpruchen und die Arbeiter dadurch hinausdrängen, beſonders aber, weil ſie das Verkehrsmonopol zum Beſten der Allgemeinheit haben. Um dieſer Stimmung entgegenzukommen, richteten einige Geſellſchaften freiwillig Arbeiterzüge ein, anderen wurde die Verpflichtung hiezu auferlegt, ſo daß ſchon 1883 täglich 107 billige Arbeiterzüge auf eine Länge von 704 engliſchen Meilen liefen. In jenem Jahre wurde den Eiſenbahngeſellſchaften die Paſſagierſteuer ermäßigt, aber mit der Bedingung, daß ſie Arbeiterzüge zu billigen Preiſen für den Vorortverkehr einrichteten. Das geſchah durch die Cheap Trains Act von 1883. Sie gibt dem Miniſterium auch die Macht, die Einlegung ſolcher Züge nach ſeinem Ermeſſen zu erzwingen oder die Ermäßigung der Paſſagierſteuer zurückzunehmen, wobei den Geſellſchaften die Berufung an die Eiſenbahnkommiſſion des Parlamentes offen ſteht. Die betreffenden workmen trains oder Parlamentszüge müſſen zwiſchen 6 Uhr morgens und 8 Uhr Abends laufen mit einem Fahrpreis von 1—2 Mark in der Woche. Manche Geſellſchaften gehen über ihre geſetzliche Verpflichtung hinaus. Trotzdem iſt der residential trafic, die tägliche Völkerwanderung in die Stadt und wieder hinaus, trotz der ungeheueren Verkehrsmittel Londons immer noch nicht genügend geordnet. Beſonders ungenügend iſt die alte Untergrund-Dampfbahn, die jetzt durch ein ausgedehntes Syſtem elektriſcher Untergrundbahnen ergänzt wird. Die Einwohnerſchaft der inneren Stadtviertel nimmt in London allerdings ab, allein nur weil viele Wohnhäuſer allmälig in Geſchäftslokale und ähnliche Räume umgewandelt werden. (ſ. 1. B. S. 81.) Solange es nicht möglich iſt, das Zuſammenfluten des höheren Geſchäftslebens in der inneren Stadt aufzuheben und dieſes zu decentraliſiren, wird die größte Vervollkommnung der Verkehrsmittel kaum hinreichen, um die einzelnen Theile einer ſolchen Rieſenſtadt in regelmäßige, bequeme, raſche und billige Verbindung zu ſetzen.

Wichtige Grundſätze für den ſtädtiſchen und Vorortverkehr ſind die Regelmäßigkeit der Fahrgelegenheit und die Billigkeit des Tarifes. Die Züge müſſen in beſtimmten Zwiſchen-

räumen folgen, alle 15, 10- 5 Minuten; an Orten und in Stunden, wo ein besonders großes Bedürfniß besteht, sogar in noch kürzeren Abständen. Die Tarife sollen nicht nach den Gewinninteressen der Unternehmer, sondern nach der wirthschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bevölkerungsmasse und nach sozialen Gesichtspunkten bestimmt werden und müssen besonders die Decentralisation der Einwohnerschaft durch raschen und billigen Verkehr zur Arbeits- und Wohnstätte sowie zur Schule im Auge haben. Daher sollen die städtischen Verkehrslinien in den Händen der öffentlichen Gewalt liegen, die rein lokalen Linien Eigenthum der Gemeinde, die Linien von größerer Bedeutung Eigenthum des Staates sein. Wo dieses nicht möglich ist, müssen sich beide bei der Concession maßgebenden Einfluß auf Fahrplan und Tarif vorbehalten. Der Londoner Grafschaftsrath läßt zur Verstärkung des Wettbewerbes und Verbilligung der Tarife eigene Omnibusse laufen. In Preußen gibt das Gesetz über die Kleinbahnen vom 28. Juli 1892 den Aufsichtsbehörden das Recht, auf billige Personentarife hinzuwirken, jedoch mit starken Einschränkungen. § 14 des Gesetzes sagt nämlich: „Im Interesse des öffentlichen Verkehrs" hat die zuständige Behörde bei der Genehmigung des Unternehmens das Erforderliche über Festsetzung des Fahrplans und der Fahrpreise festzustellen und innerhalb bestimmter Zeiträume, welche die Behörde ebenfalls bestimmt, die Verhältnisse neuerdings zu prüfen und die Bestimmungen zu erneuern. Dabei sind wenigstens für die ersten 5 Jahre nach Eröffnen des Betriebes die Beförderungspreise dem Unternehmer freizugeben. Das Recht der Behörde erstreckt sich nur auf den Höchstbetrag der Fahrpreise. „Hiebei ist auf die finanzielle Lage des Unternehmens und auf eine angemessene Verzinsung und Tilgung des Anlagekapitals Rücksicht zu nehmen."

Ein ausgedehntes Netz von Vorortbahnen hat Mailand. Nach den verschiedensten Richtungen führen 18 Linien aus der inneren Stadt in die weitesten Vororte. Die Fahrt beginnt sehr früh und kostet bis 8 Uhr morgens 4 Cent. Auch Turin ist mit der Umgebung durch zahlreiche Dampfstraßenbahnen verbunden.

Wird ein Außenort durch solche Verkehrslinien mit dem städtischen Weichbild in regelmäßigeren wirthschaftlichen Zusammenhang gebracht, so steigen daselbst sofort die Bodenpreise; eine zügellose Spekulation erwacht und schreitet immer weiter hinaus in Gegenden, in welchen sie bisher unbekannt war. Unter diesen Verhältnissen kommt der Vorortverkehr nur im Anfang, niemals aber auf die Dauer voll und ganz

der Bevölkerung, zumal den arbeitenden Klassen zu statten, sondern seine Hauptvortheile fallen einer geringen Anzahl von Grund- und Hausbesitzern zu. Eine ihrer Pflicht bewußte und weitblickende Staats- und Gemeinde-Verwaltung wird daher rechtzeitig schon vor Ausdehnung des Vorortsverkehrs in den Gegenden, welche er erschließt, jene Beschränkungen in Bau und Anlage der Straßen, im Bau der Häuser ꝛc. einführen, die erforderlich sind, damit in den Vororten auf die Dauer ein billiges und gesundes Wohnen möglich ist.

Die Stadt- und Vorortbahnen erhalten höhere Bedeutung durch Einführung der ungetheilten oder englischen Arbeitszeit. Sie ist in England, dann in Paris, Brüssel und auch in Norddeutschland schon vielfach eingeführt, stößt aber in Süddeutschland auf Hindernisse, die in den Volksgewohnheiten, theilweise aber auch im Klima und in den Schwierigkeiten eines ungetheilten Schulunterrichtes liegen. In Berlin und Hamburg haben die städtischen Verwaltungen vollständig, die städtischen Schulen theilweise die englische Arbeitszeit angenommen. Zahlreiche Privatbureaux, Verwaltungsbehörden, Gerichte, Fabriken usw. sind gefolgt und auch die Familiengewohnheiten richten sich immer mehr darnach ein. In Berlin dauert die Bureauzeit der städtischen Behörden von 8—3, in Hamburg von 9—5 Uhr. An den Volksschulen Berlins beginnt der Unterricht im Sommer um 7 Uhr, in den unteren Klassen eine Stunde später, die Nachmittage sind meist frei. An den Mittelschulen wird im Sommer von 7—12 oder 8 bis 1 Uhr, im Winter von 8—1 Uhr unterrichtet und auch hier ist der Nachmittag entweder frei oder fakultativem Unterricht gewidmet. Selbstverständlich muß bei so langer Unterrichtszeit streng auf regelmäßige und längere Pausen gesehen werden. Die Schule wird sich niemals ganz mit der ungetheilten Arbeitszeit befreunden können. Dagegen läßt sich die Bureauzeit der meisten Behörden, auch der Banken, Anwälte, größeren Kaufleute usw. in dieser Weise einrichten. Es kommt nur auf die richtige Einlegung der Pausen an. Ist die Arbeitszeit ungetheilt von 8—4 oder 9—5, so beträgt diese Pause 1—1½ Stunden, wobei ein Frühstück, entweder im Geschäfte oder außerhalb desselben in der Nähe eingenommen wird. Manche Geschäfte geben ihren Angestellten in einem zum Geschäft gehörigen Raum ein Frühstück zu billigem Preise. Größere Verkaufsgeschäfte oder solche, die noch in den Abendstunden thätig sein müssen, können sich durch schichtenweise Beschäftigung des Personals helfen; ebenso An-

wälte, Banken ꝛc. für jene Stunden, die durch Uebereinkunft und Sitte dem Verkehr mit dem Publikum gewidmet sein müssen. Jedenfalls darf man die Einrichtung nicht schablonenmäßig machen, sonst wird sie nicht von Dauer sein. Stets ist der richtige Mittelweg zwischen den Bedürfnissen des Geschäftes und der Angestellten zu suchen. Aeltere Leute ermüden leicht, wenn sie 7—8 Stunden im Dienst sein sollen, so daß die Arbeitsleistung zurückgeht; ebenso wichtig wie die Einlegung geeigneter Pausen ist aber auch die strenge Einhaltung der Arbeitsstunden. Die ungetheilte Arbeitszeit gibt in Verbindung mit billiger Fahrgelegenheit dem Angestellten erst die volle Möglichkeit, in den Vororten gut und billig zu wohnen, sich schon früh am Nachmittag ungestört seiner Familie, der Kindererziehung widmen und sich dabei erholen zu können. Der Weg zum Geschäft und zurück ist ja statt viermal täglich nur zweimal zu machen und die bisherige Hauptmahlzeit wird statt Mittags erst Abends eingenommen. Schon die Sonntagsruhe und der frühere Ladenschluß haben befördernd auf das Wohnen in den Vororten eingewirkt, die ungetheilte Arbeitszeit würde dies begünstigen und ist daher ebenfalls ein Mittel im Kampf gegen die großstädtische Wohnungsnoth.

Oeffentlich-rechtliche Organisation des Kleinwohnungs-Baues.

Die Untersuchungen über die Wohnungsnoth zeigen als übereinstimmende Erscheinung, daß das Wohnwesen der Minderbemittelten fast allgemein, wenn auch mehr oder weniger stark, unter vier schweren Mißständen leidet: 1. großer Mangel an Kleinwohnungen, 2. Ueberfüllung derselben, 3. überhohe Miethpreise, welche meist die wirthschaftliche Leistungsfähigkeit der Miether übersteigen, obgleich 4. die Wohnungen schlecht oder wenigstens minderwerthig und mit großen Gefahren für Gesundheit und Sittlichkeit des Volkes verbunden sind.

Diese vier Mißstände wachsen fortschreitend vom Lande in die größeren Städte. Die Abhilfe muß nach doppelter Richtung einsetzen:

1. **durch Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege** behufs Umgestaltung der jetzigen Wohnungen gemäß den Anforderungen der Gesundheit und Sittlichkeit — soweit sie diesen Ansprüchen noch nicht genügen — und durch Sorge für Erhaltung des Normalzustandes, wo er besteht;

2. **durch umfassende öffentlich-rechtliche Organisirung des Wohnungsbaues.** In den Großstädten muß dieses geschehen im Sinne einer Dezentralisation der Besiedelung, damit die Volksmassen nicht blos mehr seßhaft werden, sondern auch durch Höfe und Gärten mehr Licht und Luft, sowie auch edlere Beschäftigung in der freien Zeit erhalten können. Dazu gehören Umgestaltung der Bauordnungen und der Bebauungspläne, Erschließung und Bereitstellung von genügendem Bauland, sowie Beschaffung der Geldmittel. Es handelt sich um eine große Aktion zum Schutze der wirthschaftlich Schwachen gegen die Uebermacht des Besitzes auf dem Gebiete des Wohnwesens. Das ist nur möglich durch organisches Zusammenwirken der öffentlichen und gesellschaftlichen, der obrigkeitlichen und privaten Kräfte. Ebenso wichtig wie das gesetzgeberische und verwaltungsrechtliche Vorgehen des Staates ist die Selbsthilfe der zunächst interessirten Klassen, sowie die Förderung des privaten Wohnungsbaues. Dieser darf durchaus nicht zurückgedrängt werden, sondern muß ebenso prämiirt und angeregt werden, wie der genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnungsbau. Es zeigt sich immer mehr, daß die genossenschaftliche Selbsthilfe der arbeitenden und minderbemittelten Klassen allein nicht genügt und die Privatunternehmung muß sich daher mehr als bisher dem Bau von Wohnungen für die Minderbemittelten zuwenden. Das ist aber nur möglich, wenn die betreffenden Häuser weit mehr als bisher in den Besitz der minderbemittelten Klassen übergehen können. Zu diesem Zwecke müssen sich Bauordnung und Bebauungspläne von der Miethkaserne und dem Massen-Miethhaus abwenden und das Einfamilien- und Kleinhaus systematisch begünstigen. Das liegt nicht blos im Interesse der Minderbemittelten, sondern auch in dem der Bauunternehmer und Bauhandwerker.

„Ein Hauptmittel, an Stelle des gewerbsmäßigen Hausbesitzes den Bewohnerbesitz zu setzen, ist die Erzwingung des Baues kleiner, zum Verkauf an die Konsumenten geeigneter Häuser. Dies ist erreichbar durch die Bauordnung in Verbindung mit dem Stadterweiterungsplan. Ein großes Miethhaus kauft Niemand zum Bewohnen, wohl aber ein Haus für 1—2 Familien. Die heute vielfach vorhandene Unmöglichkeit der Schaffung besserer Zustände für die Bewohner und für

die Bauhandwerker liegt nicht zuletzt in der Hausform — großes Miethhaus — und dem dadurch bedingten gewerbsmäßigen Hausbesitz im Gegensatz zum Konsumentenhausbesitz. Je verkäuflicher die Häuser sind wegen ihrer zweckentsprechenden Kleinheit, desto besser für den Bauherrn. Das polizeiliche Erzwingen kleiner Häuser liegt also im eigensten Interesse der Bauhandwerker und Bauunternehmer, denn dann brauchen sie nicht Bauherr und Hausbesitzer zu sein. Je mehr Konsumenteneigenthum möglich, desto weniger gewerbsmäßiger Hausbesitz ist erforderlich." *)

Das Kleinhaus kann sich aber nur dann genügend ausbreiten, wenn zugleich möglichst viel Bauland erschlossen wird, damit die Bodenpreise fallen und dauernd niedrig bleiben; auch müssen die Bauordnungen und Bebauungspläne im Sinne des Einfamilienhauses sofort auf das gesammte voraussichtliche Stadterweiterungsgebiet wenigstens der nächsten 20—30 Jahre ausgedehnt werden, ehe die Besiedelung beginnt und der Vorortverkehr dorthin gelenkt wird. Die Besiedelung muß so organisirt sein, daß entsprechend dem Charakter der modernen Massenproduktion die Arbeiter sich theils nahe bei der Arbeitsstätte ansiedeln, theils dieselbe durch einen besonderen Verkehr leicht und billig erreichen können. Alle diese Einrichtungen müssen den Zweck haben, den Minderbemittelten, bis in die höheren Schichten des Mittelstandes hinauf wieder mehr als bisher den Erwerb eigener Häuser zu ermöglichen, und so einzeln oder in genossenschaftlichen Vereinen Antheil am städtischen Hausbau zu nehmen. Das ist die Voraussetzung, damit sich der private Wohnungsbau wieder dem Bau von Kleinhäusern zuwenden kann.

Staatliches Wohnungsamt und staatliche Baubank. Alle Thätigkeit von Privatunternehmungen, Baugenossenschaften usw. bleibt Stückwerk, wenn nicht die Stadterweiterung und die städtische Besiedelung mit allem, was dazu gehört, auch mit der Bodenpolitik, als öffentliche Angelegenheit behandelt werden. Bisher hat der Staat dies einzig hinsichtlich des Hausbaues gethan. Die neueren Bauordnungen schreiben dem Eigenthümer die Zahl der Stockwerke, die Größe des Hofes vor, verfügen über den ganzen äußeren und inneren Bau des Hauses, über Baumaterial, Oefen, Herde, Kamine, über Anlage und Größe eines Vorgartens usw. Zunächst geschah das aus Rücksichten der Standfestigkeit und Feuersicherheit, allmälig mischten sich in den größeren

*) M. Brandts, Soziale Praxis, 1901, Nr. 6.

Städten sogar ästhetische Rücksichten hinein und neuerdings macht der Staat aus Rücksicht auf die Gesundheit und Sittlichkeit der Bewohner sogar Vorschriften über die Größe der Zimmer, über ihre Belichtung, Lüftung und Belegung, über die Anlage und Zahl der Aborte, über die Entwässerungs-Vorrichtungen usw. Immer mehr entwickelt sich aus jenen wichtigen öffentlichen Rücksichten eine grundsätzliche und umfassende Einmischung der öffentlichen Gewalt in das Eigenthums- und Verfügungsrecht der Grund- und Hausbesitzer — eine Einmischung, die einer starken und wachsenden Beschränkung dieses Rechtes gleichkommt und von dem öffentlichen Geiste getragen wird. Es ist nur eine folgerichtige Weiterbildung dieser Verhältnisse, wenn der Staat als der natürliche und unentbehrliche Beschützer der wirthschaftlich Schwachen seine Oberaufsicht über das Wohnwesen vom Hausbau weiter ausdehnt auf die gesammte Stadterweiterung und die städtische bezw. industrielle Ansiedlung. Die beste Bauordnung wird ihre Zwecke niemals richtig erfüllen, wenn nicht zugleich das Besiedelungswesen nach denselben großen sozialpolitischen Gesichtspunkten geleitet wird, welche den neueren Bauordnungen zu Grunde liegen. Der Staat muß daher, theils direkt, theils nur beaufsichtigend, eine umfassende Wohnungs- und Baupolitik als seine Pflicht anerkennen und die Gemeinde dazu mitreißen. Die Thätigkeit des Staates ist hiebei doppelt, verwaltungsrechtlich und finanziell. Daher

1. **Errichtung einer staatlichen Centralstelle für Wohnwesen (staatliches Wohnungsamt)** mit der Aufgabe, in engster Fühlung mit der Wissenschaft und dem praktischen Leben das Wohnwesen, besonders in den Großstädten zu beaufsichtigen und zu regeln, besonders aber auf die Thätigkeit der Minderbemittelten und der Arbeiter, dann der Arbeitgeber, der Gemeinden, Distrikte, Kreise, Genossenschaften, freien Vereinigungen usw. in Beschaffung passender Wohnungen nach jeder Richtung hin aufklärend, fördernd und anregend einzuwirken. Diese Centralbehörde wird sich am besten an die allgemeine Staats-Verwaltung angliedern, die jetzt schon vielfach mit dem Bau- und Besiedelungswesen zu thun hat. Die Schaffung einer solchen Centralbehörde rechtfertigt sich durch die außerordentliche Wichtigkeit, welche das Wohnwesen, besonders in den industriellen und großstädtischen Siedelungen, in volkswirthschaftlicher und sittlicher Hinsicht für Staat und Gesellschaft hat. An der Spitze dieser Behörde müssen wissenschaftlich und besonders sozialpolitisch gebildete Verwaltungsbeamte stehen, in Verbindung mit Baubeamten und Aerzten,

dann mit Vertretern der interessirten Klassen, der Arbeiter und Minderbemittelten, der Privatunternehmer, der Gemeinden usw. Dieses staatliche Wohnungsamt hat nicht blos die staatliche Wohnungsinspektion als Organ unter sich, sondern muß sich auch an die Spitzen der einzelnen Regierungen verzweigen, die der Centralverwaltung untergeordnet sind. Das staatliche Wohnungsamt wird das Gesammtmaterial sammeln und sichten, auf Grund desselben die Bauordnungen und Bebauungspläne, besonders für die Großstädte und deren Erweiterungsgebiete nach den socialpolitischen Ansprüchen um- und ausgestalten und ihre Ausführung überwachen. Es wird die Selbsthilfe der Minderbemittelten rathend und helfend anregen und organisieren, besonders die Scheu der Arbeiter vor dem Fremden und Ungewohnten zu überwinden trachten, Musterstatuten aufstellen, an der Erfüllung der Formalitäten für die Geldbeschaffung und Beleihung mitwirken, die Gutachten fertigen, auf welche hin das Ministerium das Enteignungsrecht verleiht, sowohl für den inneren Umbau der Stadt (Sanirung ungesunder Quartiere, Herstellung besserer Verkehrswege usw.) als für den äußeren Ausbau der Stadt (Besiedelung des Stadterweiterungsgebietes, Erschließung von Bauland, Umlegung usw.) Wenn eine Fabrik, was jetzt häufig geschieht, aus dem Innern der Stadt in einen Vorort verlegt wird, so wird das Wohnungsamt mitwirken, um die Arbeiter, die meist mitwandern werden, richtig anzusiedeln. Für besondere Zwecke wird das Wohnungsamt die gesetzgeberischen Vorschläge vorbereiten, besonders aber ein Wohnungsgesetz schaffen helfen, das sämmtliche Fragen des Wohn- und Besiedelungswesens organisch regelt. Für jede große Stadt muß das Centralamt einen staatlichen Commissär einsetzen, welchem die Leitung des dortigen Wohn- und Besiedelungswesens mit Innen- und Vorort-Verkehr usw. nach den allgemeinen und besonderen Bestimmungen übertragen wird. Diese Einrichtung ist nicht zu umgehen, weil die sozialpolitische Auffassung des Wohnwesens und besonders der Ansiedelung der breiten minderbemittelten Volksmassen in den Großstädten zahlreiche, mehr oder weniger mächtige Interessen-Gruppen gegen sich hat, besonders wo das Dreiklassen-Wahlsystem besteht. Die Dezentralisation der Ansiedelung, die Sanirung alter Quartiere, die Erschließung von möglichst viel Bauland, die Enteignung und Umlegung, die Schaffung größerer Genossenschaften zur Selbsthilfe der Betheiligten, die Schaffung einer socialpolitisch richtigen Besteuerung der städtischen Gelände, das alles wird in den Großstädten zahlreiche und

mächtige Gegner finden, deren Privatinteressen mit denen der Gesammtheit in Widerspruch stehen. Wir sollen z. B. in Preußen die Selbstverwaltungskörper, die Bezirksausschüsse, einer sozialpolitischen Organisation des Wohnwesens und der Besiedelung objektiv gegenüber stehen, wenn sie aus der Wahl der städtischen Vertretungen hervorgegangen sind, die wieder auf dem Dreiklassensystem beruhen und daher bewußt oder unbewußt die Interessen der Grund- und Hausbesitzer, sowie überhaupt der wirthschaftlich Bevorzugten vertreten! Hier ist ein staatlicher Commissär nicht zu entbehren, der die allgemeinen Vorschriften im Interesse einer Gesundung des Wohn- und Besiedelungswesens, gestützt auf die Zentralbehörde und als deren Sendbote energisch durchführt. Ebenso ist es in Gemeinden, in welchen noch der wirthschaftliche Liberalismus, die Lehre vom freien Spiel der Kräfte herrscht.

2. **Errichtung einer staatlichen oder öffentlichen Centralstelle für Geldbeschaffung — einer Baubank.** Der Kleinwohnungsbau muß nicht nur verwaltungsrechtlich organisirt, sondern es muß auch die Geldbeschaffung für ihn als öffentliche Angelegenheit betrachtet und geregelt werden, sonst sind alle anderen Bemühungen von geringer Wirkung. Bisher haben einzig die öffentlichen Invalidenversicherungen den Wohnungsbau für die Minderbemittelten durch Geldvorschüsse zu organisiren gesucht, meist durch Beleihung des gemeinnützigen Wohnungsbaues, der von jenen Bauvereinen betrieben wird, welche die Erleichterungen des preußischen Stempelgesetzes genießen,*) seltener durch Geldvorschüsse an einzelne Arbeiter oder sonstige Personen zur Erbauung von Häusern mit 1—3 Wohnungen. Diese Anstalten sind dadurch für größere deutsche Gebiete zu finanziellen Mittelpunkten des gemeinnützigen Wohnungsbaues geworden und haben sich zu Baubanken im Nebenamt ausgebildet. Diese ihre Thätigkeit entspringt neben allgemeinen humanen Erwägungen zunächst dem Bestreben, die Versicherten als Anstaltsgenossen durch gesunde und billige Wohnungen gegen vorzeitige Invalidität zu schützen. Doch kann sich dieses Bestreben nur wenig über den Kreis der Versicherten hinaus erstrecken, so daß der Mittelstand fast ganz ausgeschlossen ist. Auch würde das Vermögen der Anstalten niemals zu einer allgemeinen Wohnungsfürsorge hinreichen, abgesehen von dem Umstande, daß der größte Theil für die nächsten Zwecke der Versicherung bereit gehalten

*) S. 1. Band S. 331; § 59 des preußischen Stempelgesetzes vom 31. Juli 1895; Artikel 86, § 1, Ziffer VI des preuß. Ausführungsgesetzes zum B. G. B.

werden muß. Dazu kommt der weitere Umstand, daß der ganze Aufbau und die Verwaltung der Anstalten die Wohnungsfürsorge nur im Nebenamte zulassen. Jetzt schon erwächst den Vorständen solcher Anstalten, die den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern, eine große Last und Verantwortung, die bald ihre Grenze erreicht hat. Die Anstalt muß an jedem größeren Ort, wo sie Baugelder ausleiht, ihre Organe und Vertreter haben, welche die persönlichen und sachlichen Verhältnisse daselbst ständig überwachen, die besonderen Bedingungen für die Beleihung festsetzen, über die richtige Verwendung der Gelder, die Unterhaltung der Gebäude, den Eingang der Zinsen und Rückzahlungen wachen, sowie dafür sorgen, daß die Wohnungen dauernd ihrem Zwecke erhalten werden und ihr gemeinnütziger Charakter gewahrt bleibt. Damit dies geschehe, müssen diese Organe an der Verwaltung der Häuser und der Genossenschaften mitwirken (s. 1. B. S. 318). Liebrecht und Brandts, als Vorstände der Anstalten von Hannover und Düsseldorf, die am meisten auf diesem Gebiete geleistet, stimmen darin überein, daß die Versicherungsanstalten allein die Frage nicht lösen können, weder nach der finanziellen, noch nach der Verwaltungsseite.*) Immerhin haben diese Anstalten von Rheinland und Hannover gezeigt, wie der Hypothekargläubiger auf die Art des Bauens und Wohnens, auf die Eintheilung des Hauses, auf die Verwendung der Baugelder, auf die Höhe der Miethen, auf die Regelung der Rückzahlungen, auf die genossenschaftliche Verwaltung usw. wohlthätig einwirken kann.**) Sie haben besonders auch dahin gewirkt, daß die Häuser den Minderbemittelten dauernd gesunde und billige Wohnungen bieten und ihnen der gemeinnützige Charakter gewahrt bleibt. Durch diese Fürsorge haben die beiden Versicherungsanstalten den künftigen staatlichen Baubanken werthvolle finanzielle und sozialpolitische Fingerzeige gegeben.

Auch die sonstigen Mittel zur Förderung des Kleinwohnungswesens im großen Style genügen nicht, weder die Thätigkeit der Gemeinden, noch der Arbeitgeber, der frommen und wohlthätigen Stiftungen usw. Oeffentliche Baubanken sind daher nicht zu entbehren.

---

*) Man vergleiche hiezu auch den Jahresbericht des Rheinischen Vereins für Arbeiterwohnungswesen, 1900.

**) Zeitschrift der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, 1897, Nr. 22. S. 257.

„Als allgemeine Meinung darf heute angesehen werden, daß für den gemeinnützigen Wohnungsbau besonders geartete Geldmittel zur Verfügung stehen müssen, daß für einen räumlich nicht zu großen Bezirk — Regierungsbezirk, Provinz, Staat — eine staatliche oder kommunale Bank eingerichtet werden muß, welche den finanziellen Mittelpunkt, den Mittelpunkt der Erfahrung und der Anregung für den gemeinnützigen Wohnungsbau bildet. Das Geld beschafft sie sich durch Ausgabe von öffentlichen Obligationen oder staatlichen Pfandbriefen, für welche der die Bank einrichtende Staat oder Kommunalverband haftet. Sehr wünschenswerth wäre im Interesse der leichten und sicheren Unterbringung dieser Papiere, wenn die Invalidenanstalten und Sparkassen, die Unfall-Berufsgenossenschaften, Krankenkassen, Armenstiftungen ꝛc. ꝛc. des Bezirkes der neuen Bank gesetzlich genöthigt wären, ihr Vermögen zum Theil in diesen Pfandbriefen anzulegen, damit die Bank immer Geld hat. Wenn man sich entschließen wollte, solche öffentlichrechtliche Banken einzurichten, so wird für den gemeinnützigen Wohnungsbau das nachgeholt sein, was für den landwirthschaftlichen Kredit durch die Provinziallandesbanken und für den genossenschaftlichen Personalkredit durch die preußische Central-Genossenschaftskasse bereits erreicht ist .... Hiernach bricht sich die Ueberzeugung immer mehr Bahn, daß die Geldbeschaffung für die gemeinnützige Bauthätigkeit eine öffentliche Angelegenheit ist, welche gesetzlich geregelt werden muß, und daß es nicht genügt, wenn sporadisch und freiwillig hier eine Versicherungsanstalt, dort eine Sparkasse, oder Gemeinde, oder Armenstiftung Darlehen auf Arbeiterhäuser gibt. Ja es sind bereits Ansätze zu Anschauungen vorhanden, welche die Kreditbeschaffung für kleine Wohnungen durch öffentliche Spezialbanken nicht beschränken wollen auf den gemeinnützigen Wohnungsbau, sondern es als nothwendig erklären, den Hypothekenkredit für den Wohnungsbau überhaupt, also auch für den gewerbsmäßigen Wohnungsbau staatlich oder kommunal zu organisieren. In dieser Richtung bewegen sich die Vorschläge von Adickes, sowie die Einführung einer städtischen Hypothekenbank in Düsseldorf." *)

Eine solche öffentliche Baubank würde bei kleinen Staaten sofort das ganze Gebiet umfassen, bei größeren wird am besten für jede Provinz eine eigene Anstalt errichtet. Jede derselben würde vom Staate mit einem Betriebskapital ausgestattet werden, das sich in mäßigen Grenzen halten und etwa 1 M. für den Kopf der Bevölkerung betragen dürfte. Anfangs könnte man diesen Fonds kleiner nehmen und ihn mit der Summe der ausgeliehenen Bauhypotheken allmälig steigen lassen, etwa bis zu 5 pCt. dieser Summe. Auch größere Städte können eine Baubank für sich schaffen, wie dieses bereits Frankfurt a. M. zur Förderung des Erbbaues und Düsseldorf gethan haben (1. B. S. 296, 2. B. S. 113).

Hessen hat zur Förderung des Wohnwesens neuerdings seine Landeskreditkasse bedeutend verstärkt und die Einrichtung getroffen, daß diese Kasse den Gemeinden Geld vorschießt, welche es mit eigner

*) M. Brandts, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1901, B. 96, S. 154.

Haftbarkeit wieder an die Bauenden weiterleihen. Der Bau von Wohnungen für die Minderbemittelten wird dadurch vom guten Willen und dem sozialpolitischen Verständniß der Gemeinde abhängig, was einer allgemeinen und raschen Verbesserung der Wohnverhältnisse nicht zuträglich sein dürfte. Bei richtiger Organisation der Wohnungsbanken können diese ganz wohl mit den Bauenden direkt in Verbindung treten, wie es ja auch die Versicherungsanstalten mit Erfolg und bisher ohne Verlust gethan haben. Zuzulassen zur Beleihung sind dabei nicht blos Genossenschaften, Bauvereine, Gemeinden, Arbeitgeber usw, sondern auch jeder solide Bauunternehmer, der Kleinwohnungen und besonders Kleinhäuser errichtet. Vorzuziehen bei der Beleihung sind jene Bauenden, die zugleich selbst die Bewohner und Eigenthümer des Hauses sein wollen. Dazu gehören zunächst die Baugenossenschaften mit Gemeinbesitz und Gemeinverwaltung, wenn ihre Dividende satzungsmäßig nieder beschränkt ist und besonders die Miethen nicht spekulativ gesteigert werden dürfen. Eigentliche Spekulationshäuser sind unbedingt auszuschließen, Privatunternehmer besonders dann zu berücksichtigen, wenn sie Kleinhäuser bauen, von denen anzunehmen ist, daß sie allmälig in die Hände der Wohnungskonsumenten übergehen. Das würde auch bewirken, daß die Grundbesitzer und Kapitalisten selbst bauen und nicht wie gegenwärtig vielfach der Fall, unsolide oder besitzlose Persönlichkeiten als Strohmänner vorschieben. (S. o. S. 39). Große Häuser, die ja auch beim Kleinwohnungsbau besonders in den inneren Stadttheilen nicht entbehrt werden können, sind nur dann zu beleihen, wenn die einzelnen Wohnungen gut eingetheilt, von einander abgeschlossen sind und jede mit den nöthigen Nebenräumen für Speisekammer, Keller, Küche, Abort usw. versehen ist. Daß überhaupt sämmtliche Häuser und Wohnungen den Bestimmungen der Bauordnung und der Wohnungspolizei entsprechen müssen, versteht sich von selbst. Die Bebauungspläne für die einzelnen Stadttheile und die Pläne für die einzelnen Häuser müssen der Bank vorgelegt und durch ihre Bauverständigen geprüft werden. Ausführung und dauernde Instandhaltung des Baues werden überwacht; die Bausummen werden selbstverständlich nur gegen hypothekarische Bürgschaft gegeben, ihre Auszahlung erfolgt direkt an die Bauhandwerker und Lieferanten nach den Fortschritten ihrer Leistungen. Im Uebrigen werden die Bedingungen für Stadt und Land, für große und kleine Städte, für große und kleine Häuser verschieden sein.

Die Baubank darf selbstverständlich keinen Gewinn machen, sondern muß sich mit Deckung ihrer Verwaltungskosten, sowie der ordnungsmäßigen Verzinsung und Rückzahlung der Gelder begnügen. Zur Ueberwachung der Bauvorschriften, der Häuser, der Genossenschaften usw. wird sich die Bank lokale Organe und Beamte schaffen, welche mit den Verwaltungsbehörden und Gemeinden, sowie mit den lokalen Verzweigungen der staatlichen Zentralbehörde für Wohnwesen in enger Fühlung stehen. Das Geld, mit dem die Bank bauen läßt, wird durch Ausgabe von staatlichen, also mit Staatsbürgschaft versehenen Baupfandbriefen auf dem Geldmarkt geliehen. Es wird entweder zu demselben Zinsfuß mit Zuschlag der Verwaltungskosten weitergegeben oder zu einem billigeren Zins, wobei der Staat allerdings einen Verlust hat, der sich aber angesichts der hohen Bedeutung eines guten Wohnwesens wohl rechtfertigen läßt. Hessen gibt die Gelder seiner Landeskreditkasse zu einem billigeren Zinsfuß und setzt den Unterschied zwischen den An- und Ausleihungskosten als staatlichen Beitrag zur Förderung des Wohnwesens jährlich in die Staatsausgaben ein. (S. Nachtrag.) Wo die Baubank zum gleichen Zinsfuß ausleiht, kann sie diese höhere Belastung der Bauenden durch Erhöhung der Beleihungsgrenze oder Verlängerung der Tilgungszeit ausgleichen. Beides verliert an Gefahr, wenn mit der Tilgung sofort begonnen wird und wenn die Bank sich noch dazu durch einen besonderen Reservefonds gegen Verluste, die aus solcher Ursache kommen, schützt. Meist kann ohne Gefahr auf 70—75 pCt. gegangen werden; sind Grund und Boden anderweitig freigestellt, so kann man auf 90 pCt. gehen. Der Rest von $^{8}/_{10}$ bezw. $^{1}/_{10}$ der Bausumme muß dann durch die Gemeinden, Kreise und die übrigen Unterverbände, sowie durch die Bauenden selbst aufgebracht werden. Diese brauchen dabei nicht zu stark belastet zu werden und können daher ihre Häuser mit wenig eigenem Gelde errichten. (S. 1. B. S. 182.) Eine große Erleichterung ist es, wenn die Gemeinde die zweite Hypothek gibt und sich dafür eine Zinsspannung ausbedingt, die zur Bildung eines besonderen Reservefonds verwendet wird, aus dem allenfallsige Verluste, die aus dieser zweiten Hypothek folgen, gedeckt werden. Das ist in Frankfurt a. M. geschehen. Selbstverständlich muß die staatliche oder provinzielle Baubank mit der Gemeinde in diesem Falle Hand in Hand gehen, wie überhaupt eine allgemeine Verständigung der deutschen Wohnungsbanken herbeigeführt werden müßte. Ob und wie weit das Reich für die Deckung obenerwähnter Restsumme von $^{3}/_{10}$ bezw. $^{1}/_{10}$ eintreten soll,

ist eine Forderung, die schon wiederholt aufgestellt wurde, und eine Frage für sich. Unter allen Umständen aber muß die Bank bei ihren sämmtlichen Baudarlehen sofortigen Beginn der Tilgung sich ausbedingen — ohne Amortisationszwang kein Darlehen! Bei 4 pCt. Zins und 1 pCt. jährlicher Rückzahlung ist das Darlehen unter Einrechnung der ersparten Zinsen in 42 Jahren getilgt.

Um die Baupfandbriefe leichter unterzubringen, sollen die öffentlichen Versicherungsanstalten und Sparkassen, die Berufsgenossenschaften, sowie die unteren Verbände, Kreise, Distrikte, Gemeinden ꝛc. gesetzlich verpflichtet werden, ihrer Arbeiterbevölkerung entsprechend einen bestimmten Theil ihres Vermögens in solchen Baupfandbriefen anzulegen.*)

Für die Baudarlehen haftet zunächst der Staat; ferner haften die Geschäftsantheile der Genossenschafter, die Wohnungen und der Boden, auf dem sie stehen. Bei den Genossenschaften besteht das Bedenken, daß die Antheile der Genossen an sich schon meist klein sind und noch jeder Zeit durch Austritt herausgezogen werden können. Bei Aktiengesellschaften ist dies allerdings nicht der Fall, aber die Minderbemittelten können sich hiebei nicht betheiligen, weil das Gesetz eine zu hohe Summe als Aktienbetrag verlangt. M. Brandts schlägt daher zur besseren Fundirung der Baugenossenschaften vor, man solle dem Aktiengesetz einen Zusatz geben, wonach Baugesellschaften, welche den Bestimmungen des § 5g des Preußischen Stempelgesetzes vom 31. Juli 1895 entsprechen (s. 1. B. S. 331) Aktien von 20 M. ausgeben dürfen. Zweckmäßiger würde allerdings die Bestimmung jenes Stempelgesetzes lauten, wenn statt Wohnungen für „Unbemittelte" gesagt würde „Wohnungen für Arbeiter und diesen sozial gleichstehende Personen" oder „Wohnungen mit nicht mehr als vier Räumen."

Eine positive Förderung des Kleinwohnungsbaues ist ohne derderartige centrale Geldquellen unmöglich. Die Erfahrung hat gezeigt, daß jede Geldquelle dazu veranlaßt, sie zu benutzen. Die preußische und bayerische Central-Darlehenskasse haben in den letzten Jahren das landwirthschaftliche bezw. gewerbliche Genossenschaftswesen außerordentlich gehoben und die Gründung von

*) Ansätze zu solchen gesetzlichen Verpflichtungen sind gegeben in § 164 Abs. des Invalidenversicherungsgesetzes vom 13. Juli 1899. In Frankreich und England sind heute schon die Sparkassen — in allerdings übertriebener Weise — gesetzlich verpflichtet, ihre ganzen Bestände in Staatsrente anzulegen.

Tausenden solcher Genossenschaften hervorgerufen. Die Invalidenversicherungen von Rheinland und Hannover, sowie die belgische Staats-Sparkasse haben den Kleinwohnungsbau in einer Weise gefördert, wie es ohne diese Geldquellen niemals möglich gewesen wäre. So würde auch die Errichtung öffentlicher Bau- und Wohnungsbanken als Mittelpunkte für die Geldbeschaffung sofort auf die Bildung von Baugenossenschaften und den privaten Bau von Kleinwohnungen in hohem Maße befruchtend einwirken. Die rasche Entwicklung des Städtewesens im 13. und 14. Jahrhundert ruhte ebenfalls zum großen Theil auf solchen städtischen Banken und noch im 16. und 17. Jahrhundert bestanden solche Banken in Hamburg, Nürnberg, Venedig, Amsterdam usw.

Welche Summen eine allgemeine Organisation des Baues von Kleinwohnungen und besonders Kleinhäusern erfordert, zeigt folgende Schätzung. Der jährliche Volkszuwachs im Deutschen Reiche ist rund 800,000. Nehmen wir als normal zunächst nur 500,000 und gehen wir von der Voraussetzung aus, daß 80 pCt. davon in Kleinhäusern und Kleinwohnungen bis zu 3 heizbaren Zimmern untergebracht werden sollen, so giebt dieses jährlich 400,000 Menschen. Dazu kommen jene, welche obdachlos werden, weil ihre Wohnungen theils wegen Alters, theils infolge von Straßendurchbrüchen oder Umbau der Häuser zu Geschäftszwecken usw. niedergerissen werden und die bisher in Kleinwohnungen hausten. Nehmen wir diese Ziffer zu 150,000 jährlich, so müssen also in jedem Jahr für 550,000 Menschen Kleinwohnungen gebaut werden. Nun betrug bei den Genossenschaftshäusern, welche bis 1897 durch die Geldvermittlung der Versicherungsanstalt Hannover erbaut waren, der Gesammtaufwand auf den Kopf der Bewohner 522 M. Erhöhen wir diese Summe auf 550 M., so kostet die Unterbringung einer Familie von 5 Personen in einer Kleinwohnung 2750 M. Da es sich aber meist um industrielle und städtische Besiedelung handelt, für welche selbst bei einschneidender Bodenreform durch sozialpolitische Gestaltung der Bebauungspläne immer noch höhere Bodenpreise bezahlt werden müssen, so dürfen wir wohl 3500 M. als den Durchschnittspreis einer Kleinwohnung im Reiche annehmen. Das ergibt für 550,000 Personen, gleich 110,000 Familien, einen Jahresbedarf von 385 Mill. M.*)

*) Dr. v. Mangold nimmt („Soziale Praxis", 1902, Nr 31. 655,000 Personen an, für welche jährlich neue Wohnungen beschafft werden müßten. Er nimmt für die Familie durchschnittlich 4 Köpfe, für die Wohnung 4000 M. und kommt so zu

Zunächst zeigt diese Rechnung, wie wenig der gemeinnützige Wohnungsbau bisher im Verhältniß zum Volkszuwachs gewirkt, weil eben keine allgemeine Organisation nach der verwaltungsrechtlichen und finanziellen Seite hin besteht. In der Rheinprovinz, wo noch am meisten geschieht, war der jährliche Volkszuwachs von 1890—1895 80,000, von 1895—1900 120,000, im Durchschnitt 100,000 Menschen. Das gibt einen Jahresbedarf an Neuwohnungen von rund 20,000, von welchen mindestens 14,000 auf die Arbeiter und Minderbemittelten kommen. Die gemeinnützige Bauthätigkeit hat im Jahre 1900 aber nur 14—1500 Wohnungen geschaffen, also nur den zehnten Theil des Bedürfnisses befriedigt. Ohne öffentliche und allgemeine Organisation des Kleinwohnungsbaues ist es daher unmöglich, das Wohnungsbedürfniß der breiten Massen so zu gestalten, daß es den wirthschaftlichen, gesundheitlichen und sittlichen Ansprüchen genügt. Von den 385 Millionen Mark, die wir jährlich als schätzungsweisen Bedarf für diesen Zweck annehmen, gehen nun jene Summen ab, welche die größeren Arbeitgeber, dann der Staat, die Gemeinden, Sparkassen, Stiftungen, Versicherungsanstalten usw. aufwenden können und sollen. Nehmen wir diese Summe zu 135 Mill. M. jährlich an, so müssen die Wohnungs-Banken im Deutschen Reich als Central-Geldvermittlungs-Anstalten jährlich 250 Mill. M. aufbringen. Da diese Summe nur gegen jährliche Tilgung ausgeliehen wird, so tritt bald ein Beharrungszustand ein. Beträgt nämlich die Beleihungsgrenze eines Hauses 75 pCt. und sind davon 25 pCt. wieder getilgt, so kann die Wohnungsbank das Darlehen kündigen, weil das Haus für die erstigen 50 pCt. des Werthes, zumal bei fortdauernder Amortisation, leicht anderweitig eine erste Hypothek findet. Die Abtragung von 25 pCt. des Hauswerthes oder einem Drittel des ursprünglichen Darlehens vollzieht sich bei 4 pCt. Zins und 1 pCt. Jahrestilgung in 16 Jahren. Nach dieser Zeit kündigt die Bank ihr Darlehen und gibt es an das Privatkapital hinüber. In dieser Weise wirken jetzt schon die gemeinnützigen Baugesellschaften in Barmen und München-Gladbach. Dazu wirkt auch der Umstand mit, daß die meisten Hausbesitzer, wenn einmal ein größerer Theil ihrer Schuld getilgt ist, von einem weiteren Tilgungszwang befreit sein und die Restschuld dauernd auf dem Haus

einem Jahresgesammtbedarf von rund 164,000 kleinen Wohnungen und einem Kostenaufwand von 656 Millionen. Dieser Bedarf fällt nur sehr wenig auf das flache Land, fast ganz auf die Städte und stadtähnlichen Ortschaften, insbesondere die Großstädte und die Industrieorte.

ruhen lassen wollen. Sämmtliche Wohnungsbanken im Reiche nehmen also anfangs 16 Jahre hindurch zusammen jährlich 250 Mill. M. gegen Ausgabe von Pfandbriefen mit Staatsbürgschaft aus dem nationalen Geldmarkte heraus und verwenden diese Summe zum Kleinwohnungsbau. Nach Ablauf der 16 Jahre ist der erste Jahrgang dieser Pfandbriefe zum dritten Theil getilgt, die übrigen $^2/_3$ der Schuld werden an das Privatkapital hinüber gegeben, das sie auch deßwegen schon gern annimmt, weil für Kleinwohnungen stets Nachfrage ist. Für die Wohnungsbank ist damit der Beharrungszustand eingetreten, soweit nicht ein weiterer Zuwachs der Bevölkerung über das jetzige Maaß hinaus eine Erhöhung der jährlichen Bausumme bedingt.

Eine Gefahr für den nationalen Geldmarkt bieten diese Wohnungsbanken unter solchen Umständen nicht; nur müssen sie selbstverständlich auch sonst sachgemäß und umsichtig verwaltet werden. Die Wohnungsbank der Rheinprovinz würde 16 Jahre hindurch jährlich etwa 20 Mill. Mark für Besiedelungszwecke anlegen, bis der Beharrungszustand eingetreten wäre. Nun hat sich die Kapitalaufnahme, bezw. Verschuldung der größeren öffentlichen Creditanstalten der westlichen Länder Preußens in den letzten Jahren in folgender Weise gestaltet. Der Darlehensbestand betrug:*)

	Ende 1889 M.	Ende 1899 M.
1. bei der Landeskreditanstalt in Hannover	80'172,917	123'228,917
2. bei der Landeskreditkasse in Kassel	85'651,865	98'524,086
3. bei der Nassauischen Landesbank in Wiesbaden . .	52'335,200	83'462,544
4. bei der Landesbank der Provinz Westfalen in Münster	—	64'888,970
5. bei der Landesbank der Rheinprovinz in Düsseldorf	43'619,036	205'157,155
Zusammen .	261'779,018	575'261,672

In diesen 10 Jahren betrug bei diesen fünf bedeutenden Anstalten der Gesammtzuwachs der Verschuldung 314, für die Rheinprovinz allein 162 Mill. M. bei einer Bevölkerung von 5,7 Millionen. Für das Jahr ergibt dies für die obigen fünf Anstalten 16,2 Mill. Mark. Ein Vergleich dieser Zahlen läßt deutlich erkennen, daß eine Wohnungsbank für die Rheinprovinz mit einer jährlichen Darlehensaufnahme von 20 Mill. M. bei sachgemäßen Gebahren volkswirthschaftlich ganz unbedenklich ist, besonders da nach 16 Jahren ein Beharrungszustand eintritt und die Verschuldung nur noch im Verhältniß zum Unterschied der jetzigen und künftigen Bevölkerungszunahme wachsen würde. Aehnlich liegen die Verhältnisse in den anderen

*) M. Brandts, „Soziale Praxis", 1902, Nr. 6.

ungesunde Wohnungen ununterbrochen befindet. Es ist zu billigen, daß das Reich bei Ausübung dieser seiner Zuständigkeit eine große Zurückhaltung gezeigt hat und möglichst wenig in die Thätigkeit der Einzelstaaten eingriff; aber das Wohnwesen ist, von seiner sittlichen Bedeutung abgesehen, ein so überaus wichtiger Theil der Volksgesundheit, die Mißstände, an welchen es krankt, sind so allgemein im Reiche verbreitet, daß ohne kräftige Mithilfe durch die Reichsgesetzgebung eine allgemeine Abstellung derselben unmöglich ist.

2. Eine weitere Grundlage für das Eingreifen des Reiches in der Wohnungsfrage bildet die Reichs-Zwangsversicherung gegen Krankheit und Invalidität. Die Krankenversicherung (Gesetz vom 30. Juni 1900) erstreckt sich auf sämmtliche industrielle und gewerbliche Arbeiter, umfaßt aber auch die geringer bezahlten geistigen Arbeiter und einen Theil der selbständigen Gewerbetreibenden; durch Statut der Gemeinde oder eines weiteren Communalverbandes kann die Versicherungspflicht auch auf die land- und forstwirthschaftlichen Arbeiter und Betriebsbeamten ausgedehnt werden. Die Invalidenversicherung erstreckt sich (Bekanntmachung vom 19. Juli 1899) auf sämmtliche industrielle und gewerbliche Arbeiter bis zu den Werkmeistern und Betriebsbeamten hinauf, umfaßt auch Lehrer, Erzieher, Handlungsgehilfen und sonstige geistige Arbeiter. Der Bundesrath kann diese Versicherung auch auf Kleingewerbtreibende und sonstige Unternehmer des Zwerg- und Hausgewerbes ausdehnen. Dazu kommt noch die freiwillige Versicherung von Betriebsbeamten, Werkmeistern und Gewerbetreibenden. Im Geiste dieser ganzen Gesetzgebung liegt nicht nur ihre Ausdehnung auf immer weitere Kreise der Minderbemittelten, sondern auch die Sorge, diese vor Krankheit und vorzeitiger Invalidität zu bewahren, denn es ist sozialpolitisch und wirthschaftlich richtiger, Krankheiten zu verhüten als Krankheiten zu heilen. Ein wesentliches Mittel dazu liegt aber auf dem Gebiete des Wohnwesens. Wenn die Wohnungen den Ansprüchen der Gesundheit und Sittlichkeit entsprechen, wenn die Miethpreise sich in den Grenzen der Leistungsfähigkeit der Bewohner halten, so werden die Versicherten seltener erkranken und weniger früh erwerbsunfähig werden. Besonders fällt hier in's Gewicht, daß die Bevölkerungsklassen, auf welche die beiden Versicherungen sich erstrecken, — 21 Millionen — ganz vorwiegend jene Klassen sind, deren Wohnwesen am meisten des öffentlichen Schutzes bedarf, die minderbemittelten, körperlichen und geistigen Arbeiter der gewerblichen und industriellen Betriebe, besonders in den

Städten. Erzwingt das Reich die Versicherung dieser breiten Volksschichten gegen Krankheit und Invalidität, so liegt in diesem Zwang auch zugleich die sittliche Pflicht, die Ursachen gewisser Volkskrankheiten und vorzeitiger Erwerbsunfähigkeit zu bekämpfen. Das ist auch der Grund, warum die öffentlichen Invaliden-Versicherungsanstalten längst begonnen haben, den gemeinnützigen und Kleinwohnungsbau zu fördern und zu beleihen. Auch das Reich darf sich der inneren Nothwendigkeit nicht verschließen, *den Arbeiterschutz auf das Gebiet des Wohnwesens auszudehnen* und so die *Zwangsversicherung zu einer Pflege der Volksgesundheit im großen Stile weiter zu bilden*. Dasselbe Reich, das seinen Bauern Schutz gewährt gegen die Uebermacht des internationalen Kapitalismus, das zum Schutz von Gesundheit und Sittlichkeit der Arbeiter, der Frauen und Kinder in das industrielle Erwerbsleben eingreift, hat auch die Pflicht, im Wohnwesen der breiten, zumal der gewerblichen Volksmassen die schwersten Schädlichkeiten hintanzuhalten. Bedenken wie dieses, daß hiedurch das Familienleben der obrigkeitlichen Aufsicht unterstellt werde, müssen zurücktreten gegenüber der hohen gesundheitlichen, sittlichen und wirthschaftlichen Bedeutung des Wohnwesens für den größten Theil der Bevölkerung und die heranwachsende Jugend. Mit Recht erklärt *Schäffle* die staatliche Regelung der Wohnungsfrage für ebenso wichtig wie die staatliche Arbeiterversicherung.

Der Kampf gegen die Volkskrankheiten ist wesentlich ein Kampf für gute Wohnungen, d. h. für solche, die nicht nur den Ansprüchen der Gesundheit und Sittlichkeit genügen, sondern der breiten Masse des Volkes auch wirthschaftlich erschwingbar sind. Eine schlechte Wohnung drückt die Lebenshaltung herab und begünstigt auch dadurch die Empfänglichkeit für Krankheiten. Besonders ist *die Tuberkulose eine Wohnungskrankheit*, weil die Ansteckung meist durch das enge Zusammenleben in den überfüllten Volkswohnungen herbeigeführt wird. Auf dem Tuberkulose-Congreß zu Berlin am 25. Mai 1899 sagte Dr. *Fränkl* aus Halle:

„Eine Uebertragung des Tuberkelbazillus findet nur bei wiederholter und reichlicher Aufnahme der Tuberkelbazillen statt, also bei engem und fortgesetztem Verkehr mit dem Kranken. Die Tuberkulose verbreitet sich demgemäß fast allein *innerhalb der Familie*, oder unter Menschen, die eingeschlossen *in schlecht gereinigten und schlecht gelüfteten Räumen zusammengedrängt leben, arbeiten, schlafen* und entsteht nur durch die Infektion mit dem Tuberkelbazillus."

Kreisarzt Dr. *Richter* in Remscheid sagt:

Volksgesundheitspflege treiben heißt nichts Anderes, als dem

Wohnungselend weitester Kreise des Volkes steuern. Dieser Hauptaufgabe gegenüber steht alles Uebrige an zweiter und dritter Stelle. Mehr und mehr kommt man zu der Erkenntniß, daß die schlimmsten Menschenseuchen an ungesunden Wohnstätten haften. In New-York, wo man der Tuberkulose energisch zu Leibe geht, stellt sich heraus, daß diese Krankheit sich häuserweise verbreitet. Man hat daher angefangen, die am stärksten durchseuchten Quartiere auf öffentliche Kosten niederzureißen. Bei uns ist trotz prunkvoller Kongresse noch nichts dergleichen zu vernehmen gewesen. In Westpreußen erzählte mir einmal ein Kollege von einem Weichseldorfe, in welchem niemand die Vierziger überschreite, ohne krebskrank zu werden. Ich stand dieser Nachricht damals etwas skeptisch gegenüber; aber siehe da, neuere Forschungen lassen es als keineswegs ausgeschlossen erscheinen, daß der Krebs, gleich der Tuberkulose, eine Hausseuche ist.

Die Sorge für gesunde Wohnungen ist nichts, als die logische Konsequenz des Kranken- und Unfallversicherungsgesetzes. Hat der Staat nun einmal, ohne die Selbsthülfe der Massen abzuwarten, die Arbeiterschaft gegen die aus Krankheiten und Unfällen erwachsende Erwerbsunfähigkeit geschützt, sucht er weiterhin durch die Verbesserung der Betriebe in gesundheitlicher Beziehung den Arbeiter möglichst vor Krankheit und Unfall zu bewahren, so hat er in noch viel höherem Maße die Pflicht, die viel schlimmeren Schädlichkeiten abzuwenden oder doch zu mildern, denen der Arbeiter mit seiner Familie in körperlicher und sittlicher Beziehung durch elende Wohnungen ausgesetzt ist. . . . Ich kann nicht schließen, ohne des furchtbaren Krebsschadens zu gedenken, den in größeren Städten und Industriebezirken das Schlafstellenunwesen gezeitigt hat. Ueberlassen wir es den Geistlichen und Lehrern, die tiefen moralischen Wunden bloßzulegen, welche dem Familienleben durch diese Art des Gewerbebetriebes geschlagen werden. Die rein gesundheitliche Seite der Sache allein ist ernst genug, um mit dem Grundsatze einer schon allzu lange geübten Duldsamkeit dieser Pestbeule am Volkskörper gegenüber endgültig zu brechen. Das wird bei uns kaum möglich sein ohne ein Gesetz, ein rücksichtsloses Gesetz, welches dem das Leben des Volkes durchwuchernden und dasselbe vergiftenden Unkraute des Schlafstellen- und Kostgängerwesens die Axt an die Wurzeln legt. *)

Dr. Steinthal in Berlin sagt: **)

„Der Nachwuchs für die Tuberkulose muß verringert werden. Der Gewebsschwäche des Volkes muß vorgebeugt werden, indem ihre Ursachen beseitigt werden. Diese Ursachen sind die mangelhafte, besonders an Eiweiß zu arme Nahrung, auf welche der größte Theil des Volkes angewiesen ist, und die elenden, vom Sonnenlicht meist unbestrahlten Arbeiterwohnungen. Jede Arbeiterwohnung, die in der Regel aus einem Zimmer und einer Küche besteht, muß etwas Sonnenlicht empfangen. In einem Raum, in welchem keine Pflanze, kein Blumentopf weitergrünt, kann auch kein kindliches Leben gedeihen. Wenn das Gesetz die Bauherren nicht direkt zwingen kann, gesunde Wohnungen zu schaffen, so muß es dies indirekt thun, indem es z. B. dem Miether gestattet, eine sichtlich ungesunde Wohnung ohne Kündigung zu verlassen. Die Katarrhe der Arbeiterkinder, die sich entweder in der unheizbaren Stube oder in der überheizten und mit Stickluft erfüllten Küche aufhalten müssen, werden chronisch und geben den Nährboden für die Tuberkulose ab, ohne daß ein Tuberkulöser in der Familie

*) „Soziale Praxis", 1901, Nr. 13.

**) Zeitschrift für Tuberkulose und Heilstättenwesen. 1902.

war. Die Heilstätten sind noch zu jung, als daß man über das Schicksal der aus ihnen als geheilt und gebessert Entlassenen eine Statistik aufmachen könnte. Die mit guter Zunahme des Körpergewichts und mit gebessertem physikalischen Befunde Entlassenen werden das in der Heilstätte Gewonnene nach kurzer Zeit wieder einbüßen, wenn ihnen keine ähnlich werthvolle Nahrung, wie in der Heilstätte, keine einigermaßen helle, luftige, im Winter heizbare Stube zur Verfügung steht. Andernfalls sind die Millionen für die Heilstätten vergeudet und die Tuberkulose bleibt wie bisher eine Volksseuche."

Die Beziehungen zwischen den Wohnungsverhältnissen und der Ausbreitung und Vorbeugung der Tuberkulose sind in vortrefflichen Vorträgen auf dem Berliner Tuberkulose-Congreß von 1901 von Krieger-Straßburg, Rahts-Berlin und Rubner-Berlin nachgewiesen worden, von letzterem mit dem Ergebniß, daß die Tuberkulose der Wohnungsdichtigkeit parallel gehe. Professor Dr. Leubuscher-Meiningen kommt auf Grund statistischer Feststellungen über die Verbreitung der Tuberkulose im Herzogthum Meiningen zu der Ueberzeugung, daß die Beschaffung gesunder Arbeiterwohnungen das erste und hauptsächliche Ziel einer gegen die Verbreitung der Tuberkulose gerichteten Bewegung sein müsse. Man darf klar aussprechen: die Tuberkulose ist eine Wohnungskrankheit . . . . . Der Schwerpunkt der Wohnungsfürsorge und damit der vorbeugenden Tuberkulose-Bekämpfung liegt in der Herstellung genügend zahlreicher und gesunder kleiner Wohnungen.*) „Das kräftigste Mittel zur Verhütung der Tuberkulose, das unsere Gesetzgebung uns so nebenher beschcert hat", sagte Landesrath Liebrecht, „ist, daß die Versicherungsanstalten helfen können, den Arbeitern gesunde Wohnungen zu schaffen.**)

Die ungeheueren Summen für die Volksheilstätten, die neuerdings von Menschenfreunden und besonders von den öffentlichen Versicherungsanstalten flüssig gemacht werden, sind vergeblich aufgewendet, wenn nicht dem geheilt Zurückkehrenden dauernd eine gesunde Wohnung geschaffen wird. Der „Bericht über den Stand der Tuberkulosen-Bekämpfung im Frühjahre 1902" sagt daher: „Die Beschaffung gesunder Wohnungen steht unter den sozial-gesundheitlichen Maßnahmen von allgemeinem Interesse im Vordergrund." ***)

*) Verhandlungen der Jahresversammlung des Deutschen Central-Comites für Lungenheilstätten, Berlin, im Reichstagsgebäude, 23. März 1901.

**) Liebrechts Aeußerung im Centralcomité zur Errichtung von Heilstätten für Lungenkranke, Bericht dieses Comités für 1900.

***) Geschäftsbericht für die Generalversammlung des Central-Comités am 14. April zu Berlin von Dr. Pannwitz, Generalsekretär, Berlin W., Wilhelmsplatz 2, S. 81.

Durch die Freizügigkeit ist das Reich ein einheitliches großes Verkehrsgebiet geworden, in welchem die sozialen Erwerbs- und Wohnungsverhältnisse sich immer mehr auszugleichen suchen. Die Miethkaserne mit der zugehörigen Bauordnung hat sich von Berlin aus über das ganze Reich verbreitet. Die Bauordnungen begünstigen wohl alle das große gegenüber dem kleinen Haus. Die Bodenpolitik von Gemeinde und Staat ist überall noch mehr oder weniger individualistisch. Dazu kommt noch, daß bereits einige wichtige Theile der Wohnungsfrage direkt zur Zuständigkeit des Reiches gehören, wie das Mieth- und Pfandrecht, das Erbbaurecht, die Regelung des Hypothekenwesens usw.

Einer der ersten, welche die Nothwendigkeit einer Reichs-Wohnungsgesetzgebung erkannten, war Miquel. Als Oberbürgermeister von Frankfurt a. M. vertrat er 1885 in der Einleitung zu den Veröffentlichungen des Vereins für Sozialpolitik über die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen den Standpunkt, daß wir dringend eines Reichsgesetzes gegen das ungesunde Wohnen bedürfen. Er wies nach, daß das Reich hierzu auf Grund der Verfassung zuständig sei und fügte hinzu: „Auch sind auf diesem Gebiete die Zustände in den deutschen Staaten so gleichartig, sowohl in ihrer Uebereinstimmung als in ihrer Verschiedenheit, daß einer Regelung für das ganze Reich keine Bedenken entgegenstehen. Die Grenzen der einzelnen Staaten berühren sich so nahe und laufen so vielfach durcheinander, daß mit einer landesgesetzlichen Regelung nicht viel gewonnen sein würde.“ *)

Selbst Minister geworden, hat Miquel dann die gegentheilige Ansicht vertreten mit dem Hinweis auf die „großen, fast unüberwindlichen Schwierigkeiten“ einer reichsgesetzlichen Regelung dieses Gebietes. Aber abgesehen davon, daß die Verschiedenheit der Zustände im Reiche sich, zumal in den Städten mit entwickelter Industrie, immermehr auszugleichen sucht, so ist der Unterschied der einzelnen Verhältnisse, besonders der Unterschied zwischen dem industriellen Westen und dem industriearmen Osten, der aber auch eine große sehr vernachlässigte Arbeiterbevölkerung hat, nicht so tief, um nicht überwunden zu werden. Auch in England bestehen große sociale und wirthschaftliche Unterschiede zwischen den einzelnen Gegenden und doch hat das Vereinigte Königreich eine gemeinsame Gesundheits- und Wohnungs-Gesetzgebung.

*) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1886, Band 30, S. XV.

Auch späteren Versuchen gegenüber haben sich die verbündeten Regierungen ablehnend verhalten mit der Behauptung, daß die Wohnungsfrage staats- und verwaltungsrechtlich nur auf dem Gebiete der Einzelstaaten gelöst werden könne.*) Damit ist die Regelung der Wohnungsfrage sehr erschwert, denn in mehreren Staaten, so besonders in Preußen und Sachsen, dann in sehr vielen Städten stehen einem umfassenden Kampfe gegen die Wohnungsnoth und ihre verschiedenen Seiten mächtige Interessen gegenüber, welche durch das Wahlrecht für Volks- und Gemeindevertretung privilegirt sind. Ehe wir die Aufgabe des Reiches gegenüber dem Wohnwesen näher darlegen, müssen wir daher diese Hindernisse noch etwas betrachten.

Die sozialpolitische Rückständigkeit vieler öffentlichen Vertretungen

ist eine der wichtigsten Ursachen, warum das Eingreifen des Reichs in das Wohnwesen nicht zu entbehren ist. Schon die Ersten Kammern und Herrenhäuser geben in sozialpolitischer Hinsicht oft zu Klagen Veranlassung. Dasselbe gilt aber auch für manche zweite Kammer der Landtage und für viele Stadtvertretungen. Im Gegensatz zu den sozialpolitischen Forderungen und den ernsten Zeichen der Zeit haben Regierung und Volksvertretung in Sachsen und Anhalt neuerdings das Wahlrecht für die staatliche Vertretung sogar noch verschlechtert und dadurch tausende von Arbeitern von der Mitwirkung an den öffentlichen Angelegenheiten, wobei es sich oft um die wichtigsten Interessen dieser Volksklassen handelt, mit Absicht ausgeschlossen. Soweit die Landtage und Gemeindevertretungen aus der Dreiklassenwahl hervorgegangen sind, entbehren sie durchweg der Salbung mit sozialpolitischem Oel und widerstreben jeder Reform, welche den herrschenden Klassen auch nur mäßige Opfer auferlegt. Noch im Herbst 1901 hat in Berlin, einer der größten Industriestädte des Reiches, der städtische Wohnungsausschuß die Errichtung eines Wohnungsamtes und die Anstellung von Wohnungsinspektoren abgelehnt. Obwohl viele

*) Siehe Band I, S. 198.

Gemeinden bereits beides eingeführt haben, warf man in Berlin noch die Frage auf, wer die Hausbesitzer entschädigen solle, wenn die Wohnungsinspektoren sie zu Umänderungen in der Wohnung nöthigen würden! Der Hannöver'sche Städtetag, der 1901 in Celle tagte, zeigte dieselbe Rückständigkeit. Einige Städtevertreter sahen in den preußischen Ministerialerlassen vom 19. März 1901 einen Eingriff in das Privateigenthum und behaupteten, in den Städten sorge schon die Concurrenz dafür, daß die Wohnverhältnisse nicht schlecht würden. Der Ministerialerlaß wolle die freie Bewegung von Grund und Boden in den Gemeinden aufheben, die Vermögensentwicklung zum Stillstand bringen usw.*)

In den besitzenden Klassen ist der humane und religiöse Sinn und mit ihnen das Pflichtgefühl der christlichen Nächstenliebe vielfach nicht stark genug, um die Sorge für die eigenen Interessen soweit zurückzudrängen, daß auch die Sorge für die wirthschaftlich Schwachen Raum hat. Besonders sind es die Hausbesitzer, die kapitalistischen Spekulanten, deren Freunde und Profitgenossen, welche durch das Dreiklassen-Wahlsystem leicht die Mehrheit in den Gemeindevertretungen erhalten und dann die Wohnungsnoth der unteren Klassen im eigenen Interesse bestreiten. Auch die Landtage, in denen das plutokratische Dreiklassensystem den größten Theil der Wohner politisch einflußlos macht, sind nicht im Stande, die Wohnungsfrage einer durchgreifenden Lösung entgegen zu führen. Die Hoffnung, daß dies geschehe, ruht zunächst auf jenen Landtagen, die dem allgemeinen Stimmrecht entstammen, und auf dem Reichstage. Das allgemeine Stimmrecht, welchem er entspringt, hat ihn schon frühe zu sozialpolitischen Aufgaben berufen und ohne ihn wäre in den Ländern des Dreiklassensystems kaum noch das Allernothwendigste auf diesem Gebiete geschehen. Wie der Arbeiterschutz und die Sonntagsruhe nur auf dem Wege durch das Reich eingeführt werden konnten, (s. 1. B., S. 193) so kann auch die große Gesetzgebung über den Volksschutz im Wohnwesen nur auf diesem Wege die so nothwendige allgemeine Verbreitung und Wirksamkeit erhalten.

Die Zusammensetzung der deutschen Städtevertretungen entspricht meist nicht mehr den Verhältnissen, wie die moderne Freizügigkeit sie geschaffen hat und wie sie allmälig in das Rechtsbewußtsein weiter Volkskreise übergehen. Unsere städtische Bürger- und Einwohnerschaft besteht nicht mehr blos aus den Hausbesitzern, wie in den früheren Verhältnissen des umfriedeten Marktes. Die

*) Soziale Praxis, 1901, Nr. 39, S. 983.

Mehrzahl der Bürger und Einwohner einer jeden größeren Stadt besteht aus *Miethern*. In unseren modernen Großstädten, in denen ja die Miethkaserne herrscht, wohnen 80—90 pCt. der Einwohner in der Miethe. In Berlin kommen auf 100 Haushaltungen nur 4, in München nur 8 Hausbesitzer. (S. o. S. 21). Die Pflichten und Rechte der Stadtbewohner sind meist nach drei Schichten abgestuft. Sämmtliche Einwohner der Gemeinde werden zu den Gemeindesteuern beigezogen; das Wahlrecht zur Gemeindevertretung haben aber blos jene, die das *Gemeindebürgerrecht* besitzen und unter diesen geben die meisten Gemeindeordnungen den *Haus- und Grundbesitzern* noch ein besonderes Privilegium in der Gemeindevertretung. Wir haben also eine *Einwohner-*, eine *Bürger-* und eine *Hausbesitzergemeinde* mit steigenden Rechten. Die oberste Klasse hat alle Rechte, besonders die der Regierung, die Mittelstufe genießt noch einen Theil dieser Rechte, die unterste Stufe, etwa $^4/_5$ der Einwohnerschaft, hat fast nur Pflichten und ist durch die Gemeindeordnung von der Möglichkeit, an der Gestaltung ihres Looses mitzuwirken, mehr oder weniger ausgeschlossen.

Unsere *Städteordnungen* — meist aus dem ersten Drittel des 19. Jahrh. stammend — unterscheiden *zwei Stadtgemeinden: eine für die Pflichten und eine für die Rechte*. Zur Pflichtgemeinde gehören alle, welche sich länger als drei Monate in der Stadt aufhalten. Sie alle müssen *Gemeindesteuern* zahlen. Zu der mit *Rechten begabten Stadtgemeinde* gehören dagegen nur diejenigen, welche das *Gemeindebürgerrecht erworben haben*. Sie allein wählen die Gemeindevertretung. Allerdings steht nach 3jährigem Aufenthalt in der Gemeinde der Erwerb des Bürgerrechtes jedem frei; aber thatsächlich erfolgt derselbe in so geringem Maße, daß in unseren Großstädten *zwei Drittel bis vier Fünftel der Einwohner in Gemeindeangelegenheiten völlig rechtlos sind*. Während *auf je 100 Einwohner im Deutschen Reiche 22 Personen kommen*, die zum Reichstag wahlberechtigt sind, können in Berlin und Leipzig von je 100 Einwohnern nur 7 bei den Stadtverordnetenwahlen mitwirken, in Breslau blos 5 und in Dresden noch nicht einmal so viele (4,5). Diese Ausschließung der großen Mehrzahl von der Mitwirkung bei den Gemeindeangelegenheiten hat die beklagenswerthe Folge, daß die *Masse der städtischen Bevölkerung an diesen Angelegenheiten nicht das mindeste Interesse nimmt*. Sie bleiben der bevorrechteten Minderheit zur Entscheidung ohne jeden Einspruch überlassen. Aber auch in dieser die Gemeinde regierenden Minderheit ist das Maß des Einflusses, den der Einzelne durch seine Wahlstimme auszuüben im Stande ist, wieder sehr ungleich vertheilt. Wir wollen hier noch ganz vom *Dreiklassenwahlsystem* absehen; schlimmer als dieses ist die im größten Theile von Deutschland bestehende gesetzliche Vorschrift, daß mindestens die Hälfte der *Stadtverordneten aus Hausbesitzern bestehen muß*. In der Zeit, als diese Bestimmung getroffen wurde, hatte sie ihren guten Sinn. Damals bestand in der That die Mehrzahl der *Bürger* aus Hausbesitzern, d. h. aus Personen, welche ein bescheidenes

Haus zum eigenen Gebrauche besaßen und etwa überschüssige Räume vermietheten. Heute ist in vielen Städten kaum noch der fünfte Theil der Wahlberechtigten (der fünfzehnte aller Einwohner!) Hausbesitzer, und die Häuser sind vielfach große Miethkasernen, welche dem Erwerbe dienen. Es ist also jedem Mitgliede dieser kleinen Gruppe, welche in ihren gemeinsamen Interessen als Grundeigenthümer und Vermiether der ganzen übrigen Bevölkerung entgegengesetzt ist, ein verhältnismäßig vielfach größerer Einfluß gesichert als jedem anderen Bürger — von den Nichtbürgern gar nicht zu reden. Diese Bevorzugung haftet aber nicht am Hausbesitz als solchem; denn der Hausbesitzer, welcher nicht Bürger ist, hat ebensowenig ein Wahlrecht wie jeder andere Nichtbürger. . . Eine kurzsichtige Interessenpolitik erlangt hier nur zu leicht in den Gemeindevertretungen die Herrschaft; die Lasten der Gemeinde werden von den stärksten Schultern auf die schwächeren abzuwälzen versucht; es wird geflissentlich die Thatsache verdunkelt, daß der größte Theil der städtischen Aufwendungen dem Grundbesitz zu Gute kommt, daß dieser hauptsächlich die Früchte der modernen städtischen Entwickelung geerntet hat; jede ernsthafte Maßregel auf dem Gebiete des Wohnungswesens wird hintertrieben, alles dagegen, was die Grundwerthe und die Miethen in die Höhe treiben kann, gefördert." *)

Dabei sind die meisten Gemeindevertretungen in Wahrung der Rechte des Großbesitzes sehr engherzig. In Preußen hat die Steuerreform von 1893 das Wahlrecht zahlreicher Minderbemittelten stark verkümmert und das Uebergewicht des Geldsackes, die Herrschaft der Plutokratie ungeheuerlich vermehrt. In Düsseldorf z. B. gehören 90 pCt. der Wähler der 3. Klasse an, haben also zusammen nur die Hälfte des Einflusses, wie die anderen 10 pCt. Mit großer Mühe kam 1900 ein Gesetz zu Stande, das eine Milderung dieses schreienden Mißverhältnisses ermöglichte, aber die Wahl des Verfahrens gerade jener Vertretungsmehrheit überließ, welche etwas von ihrer Herrschaft abgeben sollte. Die Folge war, daß in sehr vielen Städten von Rheinland und Westfalen die herrschende nationalliberale Mehrheit den sozialpolitischen Zweck des Gesetzes ganz bei Seite setzte und mit großer Sorgfalt unter den von dem Gesetz zugelassenen Verfahren stets jenes wählte, welches ihr unnatürliches Uebergewicht am wenigsten beschränkte.**)

*) Bücher, die Aufgaben der modernen Großstadtgemeinden, S. 27.

**) Rede des Abg. Hirsch, preuß. Abgeordnetenhaus, am 22. Febr. 1902.

Das Gemeindewahlrecht in den größeren deutschen Staaten.

Preußen hat 8 verschiedene Städteordnungen: für die Städte der 7 östlichen Provinzen, für Neu-Vorpommern und Rügen, für Westfalen, für die Rheinprovinz, für Frankfurt a. M., für Schleswig-Holstein, für Hannover und für Hessen-Nassau.*) Fast alle ruhen auf dem Dreiklassensystem; dieses gilt überhaupt seit 1. Jan. 1899 auf Grund der Gemeinde-Verfassungsgesetze für die Wahlen zu den städtischen und ländlichen Gemeindevertretungen in allen preußischen Landestheilen mit Ausnahme der Provinz Hannover, des Regierungsbezirkes Sigmaringen, der Städte in den Regierungsbezirken Stralsund und Schleswig, der Stadt Frankfurt a. M. und der Landgemeinde Helgoland. Zu diesem Wahlsystem kommt vielfach noch ein Privilegium der Hausbesitzer, das auch in Frankfurt a. M. besteht. Dazu wird vielfach noch ein bestimmtes, nicht zu niedriges Einkommen als Bedingung der Wählbarkeit verlangt und die Abstimmung ist meist öffentlich, was die Abhängkeit der kleinen Leute verschärft. In vielen Städten Preußens beträgt die Zahl der Wähler erster Klasse daher noch nicht den hundertsten Theil sämmtlicher wahlberechtigten Gemeindemitglieder! Zu diesen Städten gehören Berlin, Köln, Elberfeld, Barmen, Halle, Essen, Dortmund, Duisburg, Bochum, Brandenburg, Düren 2c., also gerade die steuerkräftigsten Städte. Die Bevorzugung der Hausbesitzer geht vielfach noch über das vom Gesetz vorgeschriebene Maaß hinaus. Der neueste Jahrgang des „Statistischen Jahrbuchs deutscher Städte" bringt eine Uebersicht, wonach sich die Stadtverordneten-Mandate in den zum Vergleich herangezogenen Städten auf die Hausbesitzer folgendermaßen vertheilen:

*) Oertel, die preußische Städteordnung für die 7 östlichen Provinzen vom 30. Mai 1853, 3. Auflage, 1900, S. 4.

	Stadtverordnete		Hausbesitzer		
Posen	36	davon	18	= 50	pCt.
Königsberg i. Pr.	102	„	55	= 54	„
Stettin	63	„	37	= 59	„
Charlottenburg	66	„	40	= 60	„
Magdeburg	72	„	46	= 60	„
Erfurt	48	„	30	= 62	„
Danzig	60	„	38	= 63	„
Breslau	102	„	65	= 64	„
Potsdam	60	„	39	= 65	„
Berlin	144	„	96	= 66⅔	„
Hannover	24	„	17	= 71	„
Essen	36	„	26	= 72	„
Görlitz	60	„	44	= 73	„
Liegnitz	42	„	31	= 74	„
Frankfurt a. O.	54	„	41	= 76	„
Halle	54	„	41	= 76	„
Spandau	42	„	32	= 79	„
Dortmund	48	„	40	= 83	„
Altona	35	„	30	= 86	„
Duisburg	30	„	26	= 86	„
Düsseldorf	36	„	31	= 86	„
Aachen	36	„	33	= 91	„
Bochum	36	„	33	= 91	„
Köln a. Rh.	45	„	43	95	„
Krefeld	30	„	30	= 100	„

Diese Verhältnisse werfen ein scharfes Licht auf den Widerstand der Gemeinden gegen eine gesetzliche Wohnungsaufsicht, gegen eine geordnete Wohnungspflege und eine zielbewußte Wohnungspolitik, welche Rücksicht nimmt auf die übergroße Mehrheit der Miether; diese Verhältnisse enthalten aber auch die stärkste Begründung für das Verlangen, daß Reich und Staat eingreifen.

Die Städteordnung für die 7 Ost-Provinzen Preußens vom 30. Mai 1853 gibt den Städten eine doppelte Vertretung. Der Magistrat ist Obrigkeit und Verwaltungsbehörde, die Stadtverordneten-Versammlung vertritt ihm gegenüber die Bürgerschaft. Sie wird von derselben aus ihrer Mitte nach dem Dreiklassensystem gewählt. § 13 sagt: Sämmtliche stimmfähige Bürger werden nach Maßgabe der Steuern, die sie in der Gemeinde entrichten, in drei Klassen getheilt. Die erste besteht aus denjenigen, auf welche die höchsten Beträge bis zum Belauf eines Drittels des Gesammtbetrages der Steuern aller stimmfähigen Bürger fallen. Die zweite Abtheilung reicht bis zum zweiten Drittel der gesammten Steuer. Den Rest bildet die 3. Abtheilung. § 16 bestimmt: die Hälfte der von jeder Abtheilung zu wählenden Stadtverordneten muß aus Hausbesitzern bestehen. Unter Häusern sind hier die im Stadtbezirk gelegenen Wohnhäuser verstanden. Das Bürgerrecht, dessen Besitz die Wahlfähigkeit gibt, wird erworben, wenn der Betreffende wenigstens ein Jahr sich in der Ge-

meinde aufhält und seinen Antheil an den Gemeindeabgaben bezahlt hat, außerdem entweder ein Wohnhaus im Stadtbezirke besitzt oder ein stehendes Gewerbe selbständig, in Städten von über 10,000 Einwohnern mit wenigstens zwei Gehilfen betreibt oder wenn er zur Einkommensteuer veranlagt ist. Der Magistrat besteht aus dem Bürgermeister, einem Beigeordneten oder zweiten Bürgermeister, sowie nach Bedarf aus besoldeten fachmännischen Mitgliedern und einer Anzahl Schöffen, die von der Stadtverordnetenversammlung gewählt werden. Die Wahl zu den Schöffen und Stadtverordneten geschieht öffentlich, der Wähler muß mündlich und laut seine Stimme zu Protokoll geben.

Auch die preußische Landgemeindeordnung für die 7 östlichen Provinzen vom 3. Juli 1891 hat das Dreiklassensystem. Sämmtliche stimmberechtigte Mitglieder der Landgemeinde werden nach Maßgabe der direkten Steuer, die sie in der Gemeinde bezahlen, in 3 Klassen getheilt, so daß auf jede ein Drittel der Gesammtsteuersumme fällt. Jede Klasse wählt aus der Zahl der Stimmberechtigten ein Drittel der Gemeindeverordneten, ohne an die Wähler der Klasse gebunden zu sein. Dazu kommt die weitere Bestimmung, daß zwei Drittel der Gewählten in der Gemeinde ansässig, also Grund- und Hausbesitzer sein müssen. Um das aktive und passive Wahlrecht zu besitzen, muß man in der Gemeinde entweder ein Wohnhaus besitzen oder 3 Mark Realsteuer, oder wenigstens 4 Mk. staatliche Einkommensteuer bezahlen. Auch hier ist die Wahlhandlung mündlich und öffentlich.

Für die Städte der Rheinprovinz, die über 10,000 Einwohner haben, gilt die Städteordnung vom 15. Mai 1856. Sie kennt nur eine einheitliche Gemeindevertretung (Stadtverordnetenversammlung), das Bürgerrecht ist, wie überall, das Recht zur Theilnahme an den Wahlen zur Gemeinde und an den Gemeinde-Nutzungen, sowie die Fähigkeit zur Uebernahme unbesoldeter Gemeindeämter. Der Wähler muß in der Gemeinde ein Wohnhaus besitzen oder aus Gewerbe oder Vermögen ein reines Einkommen von wenigstens 200 Thalern beziehen. Die Wahl geschieht nach dem Dreiklassensystem, die Hälfte der Stadtverordneten muß Hausbesitzer sein. Die Wahl ist mündlich und öffentlich.

Die westfälische Städteordnung vom 19. März 1856 knüpft das Wahlrecht auch an den Hausbesitz oder an eine direkte Steuer, die Stadtvertretung besteht aus zwei Kollegien, Stadtverordnete und Magistrat, die Wahl geschieht ebenfalls nach dem Dreiklassensystem.

Die Gemeindeverfassung von Frankfurt a. M. vom 25. März 1867 knüpft ebenfalls das Bürgerrecht an den Besitz eines Hauses oder eines ständigen Gewerbes, oder die Bezahlung einer direkten Steuer. Hier besteht kein Dreiklassensystem; sämmtliche Bürger sind gleichberechtigt, aber die Stadtverordneten müssen zur Hälfte Hausbesitzer sein. Zu ihnen kommt als zweites Collegium der Magistrat, der von den Stadtverordneten gewählt wird. Die Abstimmung ist geheim, das Wahlrecht wird in Person durch Abgabe verdeckter Zettel geübt, die nicht unterschrieben sein dürfen.

Die Städteordnung für Hessen-Nassau vom 4. August 1897 knüpft das Bürgerrecht ebenfalls an den Hausbesitz oder an die Bezahlung von wenigstens 6 M. Grund- oder 4 M. staatliche Einkommensteuer. Es bestehen zwei Collegien, Stadtverordnete und Magistrat, die Wahl geschieht nach dem Dreiklassensystem mit öffentlicher Stimmabgabe

Die hannöversche Städteordnung vom 24. Juni 1858 unterscheidet ausdrücklich zwischen Bürgern und Einwohnern in der Gemeinde. Beide tragen gemeinsam

die Lasten, die Bürger haben dazu noch das Wahlrecht. Die Stadtvertretung ist ebenfalls doppelt: der Magistrat, der die Verwaltung übt und dessen Mitglieder auf Lebenszeit gewählt werden, sowie das Kollegium der Bürgervorsteher. Jeder stimmfähige Bürger ist zur Theilnahme an den Wahlen verpflichtet. Stimmfähig ist jeder Bürger, der in der Gemeinde wohnt und daselbst entweder als Hauseigenthümer oder sonstwie eine direkte Staatssteuer von wenigstens 7½ M. bezahlt. Ein Vorrecht der Hausbesitzer und die Dreiklassenwahl bestehen nicht.

Auch die Städteordnung für Schleswig-Holstein vom 14. April 1869 knüpft das Bürgerrecht an den Besitz eines Hauses, eines stehenden Gewerbes oder eines Einkommens von wenigstens 200 Thalern. Die Stadtvertretung hat zwei Kollegien, Magistrat und Stadtverordnete. Jeder Wähler muß persönlich und mündlich zu Protokoll erklären, wem er seine Stimme gibt. Das Dreiklassensystem besteht nicht, dagegen müssen die Gewählten zur Hälfte Hausbesitzer sein.

In Sachsen gilt für die größeren Städte bis herab zu etwa 6000 Einwohnern die revidirte Städteordnung vom 24. April 1873.

Mitglieder der Stadtgemeinde sind diejenigen selbstständigen Personen, die im Stadtbezirke wohnen oder ein Grundstück besitzen, oder ein ständiges Gewerbe treiben. Innerhalb der Gesammtheit der Gemeindemitglieder besteht ein besonderes Bürgerrecht; eine wesentliche Bedingung hiefür ist die Bezahlung einer direkten Staatssteuer von mindestens einem Thaler. Dazu kommen Ansässigkeit und mindestens 2jähriger Wohnsitz. Die Gemeindeverwaltung geschieht durch den Stadtrath und die Stadtverordneten, die aber auch nach Wahl der Gemeinde in ein einheitliches Kollegium sich verschmelzen können. Die Stadtverordneten werden direkt durch die Bürgerschaft gewählt; sie müssen mindestens zur Hälfte mit Wohnhäusern im Gemeindebezirk ansässig sein. Die Wahl geschieht geheim. Durch Ortsstatut kann vorgeschrieben werden, daß die Wahl nach gewissen Klassen der Bürgerschaft erfolge und daß jede dieser Klassen einen bestimmten Theil der Stadtverordneten wähle. Die Stadtverordneten wählen den Stadtrath, der einen besoldeten Bürgermeister und mindestens einen rechtskundigen Rath, beide in der Regel auf Lebenszeit, haben muß.

Für die mittleren und kleineren Städte Sachsens besteht eine eigene Städteordnung, ebenfalls vom 24. April 1873. Sie hat im Allgemeinen dieselben Bestimmungen, wie die revidirte Städteordnung, nur ist die Verwaltung einfacher. Die Landgemeinde-Ordnung, ebenfalls vom 24. April 1873, bestimmt für jede Gemeinde einen Gemeinderath mit einer Anzahl von Gemeindeausschußpersonen, die auf die verschiedenen Hauptklassen der Ansässigen und auf die Klassen der unansässigen Gemeindemitglieder zu vertheilen sind. Die Hauptklassen der Ansässigen sind nach der Größe ihres Grundbesitzes oder nach der Höhe ihrer Staatssteuern zu bestimmen. Die Zahl der unansässigen Ausschußpersonen darf ein Viertel der gesammten Zahl der Ausschußpersonen nicht übersteigen. Die Wahl ist direkt und geheim. Durch Ortsstatut kann bestimmt werden, daß sie von allen Klassen der Gemeindemitglieder gemeinschaftlich oder in jeder Klasse besonders vorgenommen wird.

Die Städteordnung im Großherzogthum Hessen vom 13. Juni 1874 gilt für alle Gemeinden mit über 10,000 Seelen.

Sie unterscheidet die Einwohnergemeinde (sämmtliche Bewohner des Stadtbezirkes) und die Gemeinde der Ortsbürger. Die Einwohner sind zur Mitbenutzung der öffentlichen Gemeindeanstalten berechtigt und zur Theilnahme an den Gemeindelasten verpflichtet.

Vorstand der Stadtgemeinde ist der Bürgermeister mit der Stadtverordneten-Versammlung. Auf Wunsch dieser Versammlung kann auch ein besonderer Magistrat gewählt werden, der die Gemeindeangelegenheiten verwaltet. Die Stadtverordneten werden auf 9 Jahre gewählt, ein Drittel scheidet alle 3 Jahre aus. Stimmfähig sind alle in der Gemeinde grund-, gewerbe- oder einkommensteuerpflichtigen Ortsbürger, sowie alle 25jährigen männlichen Einwohner, welche seit 2 Jahren den Unterstützungs-Wohnsitz in der Gemeinde erworben haben. Die Wahl ist direkt und geheim. Eine Klasseneintheilung besteht nicht, nur muß die Hälfte der Stadtverordneten aus dem höchstbesteuerten Drittel der Wählbaren gewählt werden. Die Stadtverordneten wählen den Bürgermeister und die Beigeordneten.

Die Landgemeindeordnung vom 15. Juni 1874 unterscheidet ebenfalls Einwohner und Ortsbürger, ähnlich wie bei der Städteordnung. Die Verwaltung führen Bürgermeister und Gemeinderath: die Hälfte des Gemeinderathes muß aus dem höchstbesteuerten Drittheil der Wählbaren gewählt werden. Stimmfähig sind die Ortsbürger und ein Theil der Einwohnerschaft in der Weise, wie in der Städteordnung angegeben. Der Gemeinderath wird durch geheime Abstimmung gewählt, ebenso der Bürgermeister und die Beigeordneten in direkter Wahl durch die Gemeinde.

Die **badische Städteordnung** in der neuesten Fassung vom 6. Februar 1879 verlangt als Bedingung für das Bürgerrecht die Einwohnerschaft des Stadtbezirkes, das 24. Lebensjahr und eine selbstständige Lebensstellung, die Anlage mit einer direkten Staatssteuer und die Entrichtung der betr. Abgaben an die Gemeinde.

Der Stadtrath besteht aus einem Oberbürgermeister, einem oder mehreren besoldeten Beigeordneten und einer bestimmten Anzahl von Stadträthen, die vom Oberbürgermeister an sämmtlich durch den Bürgerausschuß gewählt werden; Oberbürgermeister und Beigeordnete brauchen bei der Wahl nicht das Bürgerrecht zu besitzen; Bürgermeister und Beigeordnete werden auf 9 Jahre gewählt. Die Hälfte der Stadträthe scheidet alle 3 Jahre aus, die Ausscheidenden können wieder gewählt werden. Der Bürgerausschuß besteht aus den Mitgliedern des Stadtrathes und aus den gewählten Stadtverordneten, deren Zahl bei einer Einwohnerschaft von 1000 Bürgern 18 beträgt und dann steigt bis zur Höchstzahl von 96 bei mehr als 2000 Bürgern. Behufs der Wahl der Stadtverordneten werden die Bürger nach der Höhe ihrer Gemeindeumlagen in drei Klassen getheilt. Die 1. Klasse umfaßt das erste Zwölftel (die Höchstbesteuerten), die 2. Klasse umfaßt die beiden folgenden Zwölftel (die Mittelbesteuerten), die 3. Klasse umfaßt die Mindestbesteuerten, nämlich die übrigen neun Zwölftel der Bürgerschaft. Jede Klasse wählt für sich den dritten Teil der Mitglieder des Bürgerausschusses. Die Stadtverordneten werden alle 3 Jahre zur Hälfte erneuert. Eine besondere Gemeindeversammlung gibt es nicht, die Wahl der Stadträthe durch den Bürgerausschuß, sowie die Wahl des Bürgerausschusses ist geheim und geschieht mit relativer Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Ein besonderes Vorrecht der Grund- und Hausbesitzer besteht nicht.

Für die Landgemeinden in Baden gilt das Gesetz vom 31. Dez. 1831. Die Verwaltung jeder Gemeinde wird durch den Gemeinderath geführt, bestehend aus dem Bürgermeister und 6 bis 18 Gemeinderäthen. Neben dem Gemeinderath besteht noch die Gemeindeversammlung, deren Zustimmung für besonders wichtige Beschlüsse nothwendig ist. In Gemeinden mit 100 und mehr Bürgern besteht ein Bürgerausschuß, zu dessen Wahl die Gemeindebürger nach ihren Steuerkapitalien, mit denen sie in der Gemeinde angelegt sind, in drei Klassen getheilt werden. Die erste Klasse umfaßt das oberste Sechstel, die zweite die nächsten zwei Sechstel, die dritte Klasse die übrige Bürgerschaft; jede Klasse wählt den dritten Theil des Bürgerausschusses, die Abstimmung ist, wie bei der Wahl zum Gemeinderath, geheim, relative Mehrheit genügt.

Die beiden **bayerischen Gemeindeordnungen** (links- und rechtsrheinisch) vom 29. April 1869 haben kein Dreiklassensystem, kein Vertretungsvorrecht der Hausbesitzer und dazu das direkte geheime Wahlrecht. Das Bürgerrecht ist an den Wohnsitz in der Gemeinde geknüpft, sowie an die Bezahlung einer direkten Staatssteuer. Eine Abgrenzung der Steuerleistung, ein Zensus nach unten, besteht nicht.

Die **württembergische Gemeindeordnung** unterscheidet auch zwischen Bürgern und Einwohnern.

Bedingung des Bürgerrechts ist die Entrichtung einer direkten Steuer aus Vermögen oder Einkommen und dazu der Wohnsteuer. Diese Wohnsteuer unterscheidet sich von der staatlichen Gebäudesteuer; die letztere ruht auf dem vollen Kapitalwerth mit Grundfläche der Häuser (Gesetz vom 6. Juni 1887), die Wohnsteuer ist eine Gemeindeabgabe, die von jeder im Gemeindebezirke wohnenden selbstständigen Person als persönliche Abgabe nach folgenden drei Klassen erhoben wird: in Städten mit über 5000 Einwohnern 4 Mk., in Gemeinden mit über 1000 Einwohnern 3 Mk., in Gemeinden unter 1000 Einwohnern 2 Mk. Während die staatliche Gebäudesteuer den Hauseigenthümer trifft, trifft die Wohnsteuer den Wohner, also auch den Miether. Ein Vorrecht der Hausbesitzer bei Vertretung der Gemeinde gibt es nicht. Die Abstimmung geschieht direkt und geheim. (Neuerdings will man in Württemberg die Lebenslänglichkeit der Bürgermeister abschaffen und in Städten über 10,000 Einwohnern die Magistrats-Verfassung einführen.)

Die **Gemeindeordnung für Elsaß-Lothringen** unterscheidet zwischen Gemeinden über und unter 25,000 Einwohnern. In Gemeinden unter 25,000 wird der Bürgermeister von der Bezirksverwaltung aus den Mitgliedern des Gemeinderathes, in Gemeinden über 25,000 wird er auf Vorschlag des Gemeinderathes vom Kaiser ernannt.

Alle Gemeinden haben eine einheitliche Vertretung. Grundlage der Wahlberechtigung ist der Wohnsitz in der Gemeinde, oder Hausbesitz, oder der Betrieb von Gewerbe, oder Landwirthschaft. Eine Steuergrenze nach unten gibt es nicht; die Abstimmung ist geheim, es besteht keine Klassenwahl und auch die Hausbesitzer haben kein Privilegium in der Gemeindevertretung.

Daß eine Reform besonders der preußischen und sächsischen Gemeinde-Vertretungen sehr nothwendig ist, kommt der öffentlichen Meinung allmälig zum Bewußtsein. Franz Brandts erklärte auf der Generalversammlung des Verbandes „Arbeiterwohl" zu Crefeld 1899: es sei nothwendig, die Arbeiter zur Mitarbeit am Gemeindeleben heranzuziehen, die im Volke schlummernden Kräfte für das Gemeinwohl nützlich zu machen. Weiter betonte er, in nicht zu ferner Zeit seien Aenderungen des Wahlrechtes zu Gunsten der unteren Volksklassen unausbleiblich. Der Zustand von heute, der die zahlreiche Arbeiterschaft von der Gemeindevertretung ausschließe, könne auf die Dauer nicht aufrecht erhalten werden.*)

Von welcher Bedeutung das Wahlrecht für die gemeindliche Sozialpolitik ist, zeigt das Beispiel Englands. Der dortige Munizipalsocialismus (s. 1. B. S. 121) wurde wesentlich zur Entfaltung gebracht durch Zulassung der breiten Schichten des Volkes zum Gemeindewahlrecht. Die englischen Ortsvertretungsgesetze von 1888 und 1894 kennen für Stadt und Land keinen Wahlcensus (keinen Mindestbesitz), das Wahlrecht kennt keine Klassenabtheilung der Wähler, ist geheim, beginnt mit dem vollendeten 21. Lebensjahre und verlangt nur den Besitz einer eigenen, wenn auch gemietheten Wohnung, so daß der Wähler wenigstens indirekt durch den Hauseigenthümer zu den Lokal-Abgaben beiträgt. So sind nur wirkliches Hausgesinde und ganz unselbständige Personen vom Wahlrecht ausgeschlossen. Der erwachsene Arbeiter, der nicht mehr bei seinem Vater wohnt, hat bereits das Wahlrecht, ebenso die Arbeiterin, die als Wittwe oder ledig eine eigene Wohnung inne hat.

Erst mit diesem Wahlrecht begann in England eine positive Boden- und Wohnungspolitik der Gemeinden.

Ein Hinderniß für die Ausdehnung des Wahlrechts zu den Volks- und Gemeindevertretungen in einzelnen deutschen Staaten ist zur Zeit die Sozialdemokratie. In England fand die Ausdehnung des Wahlrechts auf den Arbeiterstand wenig Gegner, weil bei dem englischen Volkscharakter die Sozialdemokratie, wie sie auf dem Continent besteht, keinen breiten Boden finden kann. Der Engländer vergißt über utopistischen Zukunftsphantasien und radikalen Programmen nicht die praktische Sorge für die Gegenwart; in Deutschland

*) „Die Thätigkeit der Gemeinden auf sozialem Gebiet", 1900, VI.

aber wird die Sozialdemokratie immer mehr zum Hemmniß für soziale Reformen. Ihre Anhänger, besonders aber ihre Presse sprechen fast immer nur in Leidenschaft. Alles wird dazu benutzt, um die Arbeiter mit Neid und Haß gegen die anderen Stände zu erfüllen, besonders aber gegen die Grundlagen der christlichen Gesellschaftsordnung, gegen das Privateigenthum, gegen Autorität und Königthum, gegen Christenthum und Kirche zu fanatisiren. Nur ausnahmsweise findet sich eine objektive Beurtheilung; jede Kritik wird sofort übertrieben, verallgemeinert und in leidenschaftlichem Tone geübt. Der Kampf gegen die Anhänger anderer Anschauung wird oft in persönlich beschimpfender Weise geführt; besonders werden die Ansichten und Bestrebungen anderer Richtungen in der Regel gröblich entstellt und verdreht. Die Gegner der Sozialdemokratie werden als grundsätzlich verdorben und verächtlich geschildert, um die Leser mit Haß und Verachtung gegen Alles zu erfüllen, was nicht sozialdemokratisch ist. Dabei wird jede innere sittliche Hebung des Volkes grundsätzlich vermieden, die niedersten Triebe der Selbstsucht werden begünstigt, die edleren Gefühle und Kräfte der sittlichen und wirthschaftlichen Selbsthilfe werden ausgeschaltet und getödtet. Die Könige, Fürsten und Regierungen sind nur Tyrannen, die Besitzenden und besonders die Arbeitgeber, soweit sie nicht sozialdemokratisch sind, erscheinen immer nur als selbstsüchtige Ausbeuter, am meisten aber wird das Christenthum, zumal die katholische Kirche angegriffen. Ueber sie werden aus allen Theilen der Erde täglich Skandale zusammengetragen, die, wenn auch einzelne Fälle menschlicher Armseligkeit vorkommen, theils ungeheuerlich übertrieben, meist aber erlogen sind. Die sozialdemokratische Leserschaft soll sich von Kirche und Geistlichkeit die abscheulichste Vorstellung machen, mit Haß und Verachtung gegen beide erfüllt werden, auf daß die Arbeiter mit der Religion auch den letzten sittlichen Zusammenhang mit der christlichen Gesellschaftsordnung verlieren, damit besonders die versöhnende und ausgleichende Macht des Christenthums aus den sozialen Kämpfen ausgeschaltet werde. Die besten und edelsten Bestrebungen für Hebung der Wohlfahrt und Sittlichkeit des Volkes werden nicht nur verkannt, sondern leidenschaftlich geschmäht und bekämpft, die reformirende Thätigkeit der Gesetzgebung soviel als möglich gehemmt, das Erreichbare wird durch Beantragung unerreichbarer Ziele hintangehalten. Die Arbeiter werden mit religiösem und politischem Radikalismus, mit einer rein materialistischen Welt- und Lebensanschauung erfüllt; sie werden mittelst Versprechungen, die theils zur Zeit, theils

überhaupt unerfüllbar sind, in ständiger Aufregung erhalten und durch Vorspiegelung eines utopistischen Zukunftsparadieses genarrt. Sie werden aus dem geistigen und soweit es möglich ist, auch aus dem wirthschaftlichen Zusammenhang mit den übrigen Gesellschaftsklassen gerissen und mit genau derselben durchaus einseitig selbst- und herrschsüchtigen Standesauffassung durchtränkt, welche die Sozialdemokraten den anderen Gesellschaftsklassen vorwerfen. Wo aber Sozialdemokraten in öffentlichen Vertretungen sind, verquicken sie die Vertretung der Arbeiterinteressen mit Feindschaft gegen den Bauernstand und das Königthum, gegen Bürgerstand, Christenthum und Kirche.

Vergebens frägt man sich: in welchem inneren Zusammenhang der religiöse und politische Radikalismus der Sozialdemokratie mit der Arbeitersache als solcher stehe? Der Haß gegen das Königthum, das Verlangen nach der Republik als der einzig richtigen Staatsform, der Kampf gegen Christenthum und Kirche, die Verherrlichung des Atheismus, die Predigt einer pantheistisch-materialistischen Naturreligion, der Kampf gegen Armee und Flotte, welche doch durch die Friedensbürgschaft, die sie bis zu einem gewissen Grade in sich tragen, gerade der Arbeiterschaft direkt großen Nutzen bringen, der leidenschaftliche Ansturm gegen die Grundlagen der christlichen Gesellschaftsordnung, besonders auch gegen das Privateigenthum, das Alles hat doch mit dem Streben des Arbeiterstandes nach wirthschaftlicher Besserstellung, nach größerem politischem Einfluß, nach Gleichberechtigung mit den besitzenden Klassen, an sich gar nichts zu thun. Immer wieder erhält man den Eindruck, daß die Führer der sozialdemokratischen Partei theils utopistischen Zielen nachjagen, die mit der Hebung des Arbeiterstandes und den Interessen der Arbeiter an sich in keinem inneren Zusammenhang stehen, oder daß sie in politischen Herrschaftsbestrebungen die Interessen der Partei über die der Arbeiterschaft stellen. Immer noch haben sie jede wirthschaftliche Besserstellung der Arbeiter innerhalb der jetzigen Gesellschaftsordnung verworfen, oder nur durch das Verlangen der Arbeiter geschoben dazu mitgewirkt.*) (S. 1. B. S. 169).

*) Auch Kautsky, wohl der bedeutendste Dogmatiker der deutschen Sozialdemokratie, gibt zu, daß die wirthschaftliche Besserstellung der Arbeiter nicht im Interesse der sozialdemokratischen Partei liegt. In einer Auseinandersetzung mit Bernstein erkennt er mit diesem an, daß die Zahl der Besitzenden zunimmt, meint aber, das geschehe auf Kosten des Kleinbürgerthums, während doch auch in den Reihen des Arbeiterstandes sich langsam eine wirthschaftliche Besserstellung vollzieht und der theilweise absterbende Mittelstand sich so von unten her wieder er-

Die Sozialdemokratie hat vermöge ihres Ursprunges aus dem bürgerlichen Radikalismus heraus die drei großen Grundsätze verworfen, ohne die eine politische oder soziale Partei niemals auf die Dauer dem Volke Nutzen bringen kann: das Gesetz, daß jede Besserung der gesellschaftlichen und politischen Zustände organisch aus dem

— —

setzt. Man sollte meinen, jeder Arbeiterfreund müßte sich über eine solche Beobachtung freuen. Kautsky dagegen behandelt diesen Vorgang als eine vom sozialdemokratischen Standpunkte unerwünschte Entwickelung. Indem er den Klassenkampf als Grundlage der sozialistischen Bewegung voranstellt, kommt er zu dem Ergebniß, daß jede Verringerung des Proletariats unter den Arbeitern, also jedes Aufsteigen von Arbeitern zu einem gewissen Wohlstand, das Verhältniß der kämpfenden Proletarier zu den Besitzenden zu Ungunsten des Proletariats verschiebt und daher den Klassenkampf schwächt. Mit anderen Worten: weil Kautsky fürchtet, die Arbeiter würden, wenn sie sich schon in der Gegenwart behaglicher fühlten, das Ideal des sozialistischen Zukunftsstaates an den Nagel hängen, deßwegen müssen die Arbeiter hungernde, unzufriedene Proletarier bleiben! Das Parteiinteresse geht über das Interesse der Arbeiter, diese kommen für Kautsky nur als Soldaten der Sozialdemokratie, als die Sturmböcke der sozialen Revolution in Betracht; ihr Weh und Wehe ist ihm ganz gleichgiltig, wenn nur die Partei keinen Schaden leidet! Das ist der klare Sinn seiner Ausführungen. Er nennt sogar die Zunahme der Besitzlosen eine Lebensfrage für den Sozialismus und versichert, das sei von Marx angefangen die Ansicht aller bisherigen Sozialisten.

Kautsky sagt: „Wir betrachten als die Grundlage der sozialistischen Bewegung den Klassenkampf des Proletariats. Von dessen Erstarken hängen die Aussichten des Sozialismus ab. Von diesem Standpunkt aus ist die Frage, ob die Zahl der Besitzenden oder die der Besitzlosen in der Gesellschaft zunimmt, eine Lebensfrage für den Sozialismus .... Aus unserem Grundsatz folgt, daß wir die sozialistische Bewegung für überflüssig und aussichtslos hielten, daß wir aufhörten, Sozialisten zu sein, wenn die Thatsachen des ökonomischen Lebens lehrten, daß in der kapitalistischen Gesellschaft nicht die Besitzlosen, sondern die Besitzenden zunehmen. .... Welche Ursache hätte das Proletariat, das Gemeineigenthum an den Produktionsmitteln anzustreben, wenn es schon auf dem Boden der heutigen Gesellschaft sich der Produktionsmittel bemächtigen könnte! Wozu dann die Organisirung als Klassenpartei zur Eroberung der politischen Macht? ... Jede Zunahme der Besitzenden bedeutet also offenbar Schwächung jenes Elementes, das allein sich in Masse gegen die Ungerechtigkeiten der kapitalistischen Ausbeutung empören und den Sozialismus verwirklichen kann, der Besitzlosen, also Verminderung der Aussichten des Sozialismus. ... Beträgt die Zahl der Besitzenden in der Bevölkerung heute ein Viertel und nach zwanzig Jahren die Hälfte derselben, dann sieht es mit den Aussichten des Sozialismus sehr schlecht aus. ... Nicht nur Marx, sondern alle bisherigen Sozialisten hatten als genommen, daß die Zahl der Besitzenden, die Zahl derjenigen, die ein Interesse am Privateigenthum an den Produktionsmitteln haben, abnimmt und daß dadurch die gesellschaftlichen Gegensätze sich zuspitzen. Aus dieser Ueberzeugung entsprang ihr Sozialismus." (Kautsky in der „Neuen Zeit, Wochenschrift der deutschen Sozialdemokratie. 20. Jahrg. 1. Band, 1902. S. 773 ff.)

Bestehenden herauswachsen muß; das weitere Gesetz, daß eine wirthschaftliche Reform, wenn sie dauernd wohlthätig wirken soll, eine geistig-sittliche Unterlage haben muß, und das dritte Gesetz, daß Gesellschaft und Staat eine konservative, unverrückbare religiöse Grundlage unmöglich entbehren können. Verständniß für diese Gesetze findet sich nur bei denjenigen Arbeitern, die auf religiös-confessionellem Boden stehen.

Wir haben uns gezwungen gesehen, auf diese Verhältnisse hinzuweisen, weil die Haltung der Sozialdemokratie die wahren Interessen des Arbeiterstandes und der Minderbemittelten schädigt, in weiten Kreisen die Freude an der sozialen Mitarbeit vermindert oder vernichtet, den Gegnern des Arbeiterstandes immer neue Waffen liefert und besonders Jenen, welche zur Hebung des Wohlstandes und der Sittlichkeit im Volke eine stärkere Heranziehung der minderbemittelten Klassen in die Vertretung von Gemeinde und Staat erstreben, große Schwierigkeiten in den Weg legt. *)

*) Im Jahre 1902 beantragten Röſicke und Pachnicke im Reichstag die Einführung des paritätiſchen Arbeitsnachweiſes, der ſich alſo aus Vertretern der Arbeiter und Arbeitgeber zuſammenſetzen ſollte, was einen großen Fortſchritt bedeuten würde. Die ſozialdemokratiſche Partei ſtimmte im Februar 1902 geſchloſſen dagegen. Dr. Rich. Freund beſprach dann in der „Sozialen Praxis" (1902, Nr. 21) die Arbeiterpolitik der ſozialdemokratiſchen Partei, ſchilderte den Unterſchied zwiſchen der Arbeiterbewegung und dieſer Partei und ſagte dabei: „Die Partei hängt an der Arbeiterbewegung wie ein Bleigewicht und hindert ihre geſunde Entwicklung . . . Die Sozialdemokratie diskreditirt die Arbeiterbewegung. Die Arbeiter werden dies allmälig begreifen; ſie werden begreifen, daß die Verquickung ihrer berechtigten Beſtrebungen zur Hebung ihrer wirthſchaftlichen Lage mit unfruchtbaren utopiſtiſchen Parteibeſtrebungen ſie von der Erreichung ihres Zieles weit abtreibt. Die Arbeiter müſſen aber auch begreifen, daß die Verfolgung ihrer Intereſſen nicht identiſch ſein kann mit dem rückſichtsloſen Kampf gegen die Arbeitgeber und deren Intereſſen."

In einem Artikel für die Gleichberechtigung der Arbeiter ſagt Richard Röſicke: „Daß wir der Mitwirkung weiter Kreiſe der Arbeiterſchaft entbehren müſſen, iſt die Schuld der ſozialdemokratiſchen Partei, die auch bei dieſer Gelegenheit die Partei über die Intereſſen der Arbeiter geſtellt hat. Wie die ſozialdemokratiſche Partei als ſolche bemüht iſt, die Leiſtungen der bürgerlichen Klaſſen auf ſozialpolitiſchem Gebiete im Allgemeinen zu diskreditiren, und dadurch auch die zur Mitarbeit an der ſozialen Reform bereiten Unternehmer in der Achtung der Arbeiter herabſetzt, ſo iſt ja auch das Fernbleiben von unſerer Vereinigung lediglich darauf zurückzuführen, daß die Partei eine Beſſerung der Verhältniſſe mit Hülfe der bürgerlichen Klaſſen nicht will, ja jede Berührung ihrer Anhänger mit dieſen zu vereiteln ſucht. Ich hoffe, daß einſichtige Arbeiter je länger je mehr erkennen werden, daß damit nicht ihre Geſchäfte, ſondern die ihrer Gegner gemacht werden!" („Soz. Praxis", 1902, Nr. 28.)

Die Hausbesitzervereine und die Wohnungsnoth.

Gegenüber den Bestrebungen nach Reform des Wohnwesens verharren die Hausbesitzervereine auf dem Standpunkt einseitiger Interessenpolitik. Besonders voreingenommen sind sie gegen die Baugenossenschaften und deren Förderung durch öffentliche Mittel. Auf der Versammlung dieser Vereine zu Hannover 1901 wurde jeder behördliche Eingriff in die Entwicklung des Wohnwesens durch Förderung und Bevorzugung des Kleinwohnungsbaues als eine Ungerechtigkeit gegen die anderen nicht ebenso bevorzugten Gesellschaftsklassen erklärt. Ein Hauptorgan des Hausbesitzerverbandes, die „Berliner Allgemeine Hausbesitzer-Zeitung", sagt von den preußischen Wohnungserlassen vom 19. März 1901, diese liefen auf die Vernichtung der gegenwärtigen Staats- und Gesellschaftsordnung hinaus, die sich auf dem privaten Grundbesitz aufbauen. Die Unterstützung und Begünstigung der Baugenossenschaften sei eine ungesetzliche Concurrenz für die Hausbesitzer. In engem Zusammenhang mit der Baugenossenschaftsepidemie stehe die Erbbaurechtskrankheit. In dreisterer Weise als durch jene Erlasse sei dem städtischen Haus- und Grundbesitz noch nicht in's Gesicht geschlagen worden, es sei

„eine unerhörte Nichtachtung des riesigen Antheils am Nationalvermögen, der im städtischen Haus- und Grundbesitz angelegt ist, daß man es kalten Sinnes wagen will, über alle ihm durch Verfassung und Gesetz gewährleisteten Rechte hinwegzuschreiten und im Verwaltungswege Maßnahmen zu treffen, die ihn empfindlich schädigen, seine Rechte beschränken, seine Gleichstellung mit anderen Besitzarten aufheben müssen. Es ist eine unerhörte Kühnheit, angesichts der ganzen Welt von „Wohnungsmißständen" zu sprechen, ehe noch ein einziger amtlicher Nachweis erbracht ist (!!), daß solche „Mißstände" thatsächlich existiren. . . . Wir wünschen, daß man uns die Thatsachen vorführe, welche angeblich beweisen sollen, daß Mißstände im Wohnungswesen bestehen, die ein staatliches Eingreifen nöthig machen. So lange müssen wir den Runderlaß als einen gegen Recht und Gesetz verstoßenden Akt einer auf Willkürlichkeiten beruhenden Beamtenherrschaft ansehen, wie sie schlimmer und despotischer nicht gedacht werden kann."*)

*) „Soziale Praxis", 1901, Nr. 30.

Zur näheren Begründung dieser ihrer Stellung haben die Hausbesitzer eine besondere Schrift: „die Baugenossenschaftsfrage“ (von Grävell) erscheinen lassen.*) Diese Schrift bestreitet mehr oder weniger das Vorhandensein einer Wohnungsnoth und behauptet

„daß die private Bauthätigkeit auch der Unterstützung durch die genossenschaftliche Thätigkeit nicht bedarf, sondern daß sie thatsächlich im Stande ist, ganz allein den Wohnungsbedarf vollauf zu decken, und daß sie dieses auch im Großen und Ganzen zu wege gebracht hat.“ Weiter sagt sie: „Sind kleine Wohnungen in Menge da, so wird jeder Arbeiter, jeder kleine Mann seine Wohnung haben. Sie wird auch nicht theuer sein, aber auch das Streben der Leute, weiter zu kommen, wird aufhören. Wer zufrieden gestellt ist, der hat nicht das Verlangen nach Besserem. Erst der Mangel erzeugt den Wunsch. Sind Kleinwohnungen knapp, so sind sie theuer; für wenig mehr Geld läßt sich eine größere Wohnung miethen, von der ein Theil abvermiethet werden kann, so daß der Miether immer noch billiger daran kommt, als wenn er die Kleinwohnung für sich allein miethet. Das ist ein wirthschaftlicher und zugleich ein kultureller Fortschritt, denn der Zimmerherr gehört einem anderen Stande an, hat andere Gewohnheiten, die seine Wirthsleute sehen und nachmachen. So wird in ihnen der Wunsch geweckt, auch so leben zu können wie der junge Kaufmann oder Techniker, der bei ihnen wohnt. Der Mann wird angespornt mehr zu verdienen, bessere Stellung zu suchen, womöglich sich selbstständig zu machen, die Frau lernt Ordnung, Sauberkeit und Pünktlichkeit schätzen — kurz die Leute werden vorwärts getrieben auf der Bahn der Cultur, das ist der Segen des Zimmervermiethens. . . . Einen Vortheil hat der Arbeiter von dem genossenschaftlichen Wohnungsbau nicht, ja vom sittlichen Standpunkt aus wird man den letzteren unbedingt als Mißgriff ansehen können, denn man ertödet mit ihm alles Streben und Ringen des Arbeiters nach höheren Zielen . . . In diesem Bestreben (nach möglichst viel Genüssen) werden die Arbeiter durch die Baugenossenschaften nur bestärkt, die ihnen die Wohnungen so billig liefern, daß sie noch mehr Geld auf Branntwein, Spiel und Tanzvergnügen verwenden können.“ **)

Grävells Schrift schließt (S. 300) mit folgenden 3 Sätzen, von denen nur der letzte unsere Zustimmung finden kann:

„1. Die Baugenossenschaften müssen aufhören, selbst Häuser zu bauen; vielmehr müssen sie das der Privatinitiative überlassen und sich damit begnügen, dieser billige Baumittel zur Verfügung zu stellen. 2. Die Baugenossenschaften dürfen sich nicht an die Arbeiter- und Beamtenkreise wenden, sondern sie müssen ihre Mitwirkung dem gewerblichen Mittelstande anbieten, der ein Interesse daran hat, ansässig zu werden und der hierbei nicht nur für sich, sondern gleichzeitig für Arbeiter und Beamte Wohnungen schafft. 3. Die Baugenossenschaften müssen hinwirken einerseits auf eine Beseitigung

*) Die Baugenossenschaftsfrage. Ein Bericht über die Ausbreitung der gemeinnützigen Bauthätigkeit durch Baugenossenschaften, Aktienbaugesellschaften, Bauvereine usw. in Deutschland während der letzten zwölf Jahre, auf Erfordern des „Centralverbandes städtischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands“ erstattet von A. Grävell. Berlin 1901. Im Selbstverlage des „Centralverbandes städtischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands.“

**) Grävell, die Baugenossenschaftsfrage, S. 137—143.

der ungesunden Bodenspekulation insbesondere der Terraingesellschaften, auf Schaffung gemeindlicher Hypothekenkreditinstitute auf provinzieller Grundlage und auf Abänderung der baugesetzlichen Bestimmungen zu Gunsten einer Wiederbelebung des bürgerlichen Wohnhausbaues."

Aus den Aeußerungen ihres Wortführers Grävell ergibt sich, daß die Hausbesitzervereine vielfach sehr naiven Anschauungen huldigen und besonders noch der überlebten Lehre anhängen, daß im freien Spiel der Kräfte das Allheilmittel liege, weil eben diese Auffassung den Privatinteressen des Grundbesitzes, sowie des Kapitals entspricht. Alle die zahlreichen verbürgten und überhaupt öffentlich bekannten Beispiele für das Wohnungselend, die in amtlichen Aktenstücken niedergelegt sind, werden beharrlich ignorirt, und doch sind sie ein lauter Mahnruf zur Abkehr von der liberal-individualistischen Auffassung! Hat doch erst wieder in der Versammlung des deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege zu München am 19. Sept. 1902 Oberbürgermeister Dr. Ebeling in einem Vortrage über die Nothwendigkeit einer Wohnungs-Aufsicht erklärt: es bestehe an vielen Orten nicht blos eine Wohnungsnoth, sondern ein wahres Wohnungselend, wie es durch die Erhebungen in Berlin, München, Hamburg, Breslau, Leipzig unzweifelhaft festgestellt sei.

Es läßt sich nicht bestreiten, daß der Hausbesitzer mitunter auch in Schwierigkeiten kommen kann. Die allgemeine Ursache liegt darin, daß die Produktion von Wohnungen mittlerer Größe und Preislage leicht dem Bedürfniß vorauseilt und dann die Ueberwälzung der Hauslasten auf die Miether nicht mehr möglich ist. In den Städten kommt hierzu noch die gewerbsmäßige Häuser-, Boden- und Bauspekulation, die oft so stark entwickelt ist, daß sie fast jeden Hausbesitzer mit fortreißt und zu schwerer Verschuldung veranlaßt, wobei dann der wirthschaftlich Schwache von jeder Krisis bedroht wird. Auch ist die Haussteuer vielfach ungerecht veranlagt, besonders wenn sie statt auf dem gemeinen Werth, auf dem Miethertrag beruht. Der großstädtische Hausbesitz findet übrigens im Publikum wenig Theilnahme. Den über 100,000 städtischen Hausbesitzern, die in Vereinen organisirt sind, stehen bis jetzt nur etwa 32 Miethervereine mit etwa 15,000 Mitgliedern gegenüber. Aber der Hausbesitz umfaßt trotzdem nur einen kleinen Bruchtheil der städtischen Bewohner, — in Berlin kommen auf 100 Wohner 4, in München 8 Hausbesitzer. Der großstädtische Hausbesitzer ist auch vielfach verrufen als ein Mann, der nur auf Miethsteigerung sinnt, keine Familie mit Kindern aufnehmen will und jede Sorge für gesundes und angenehmes Wohnen der

Miether scharf abweist. Selbst wenn die Oefen und Kamine rauchen, die Aborte vernachlässigt sind, die Fenster und Läden nicht schließen, so beantwortet der Hausmeister jede Klage der Miether mit den Worten: der Herr läßt nichts machen. Die Hausbesitzervereine betrachten die Wohnungsfrage als eine Privatangelegenheit, die durch das einfache Schlagwort von Angebot und Nachfrage zu lösen sei. Für die soziale und sittliche Bedeutung der Frage sind sie blind. Ist die Wohnung theuer, so lautet das manchesterliche Rezept: der Arbeiter soll sparen, um eine bessere Wohnung bezahlen zu können. In Berlin sind rund 724,000 Menschen gezwungen, in 200,000 einräumigen Wohnungen zu hausen. Zweizimmerige Wohnungen, doch das mindeste für eine Familie, sind für die Mehrheit der Berliner Arbeiterschaft unerschwinglich und verschlingen dann noch ein Drittel bis zur Hälfte des Einkommens. Hier klingt der Rath zur Sparsamkeit wie Hohn. Wenn die Hausbesitzervereine immer wieder darauf hinweisen, daß in vielen Städten zahlreiche Wohnungen leer stehen, so übersehen sie, daß es sich dabei der großen Mehrzahl nach um Wohnungen in mittlerer und höherer Preislage handelt. *) Die Hausbesitzer müssen sich daher der Thatsache erschließen, daß in den größeren Städten durchweg ein Mangel an Kleinwohnungen herrscht, daß diese von dem Einkommen des Arbeiters meist einen zu hohen Tribut verschlingen und die Arbeiter dafür noch meist schlechte, gesundheitlich und sittlich bedenkliche Wohnungen nehmen müssen. Die Hausbesitzer können ihre richtige Stellung und die Wahrung ihrer Interessen im Rahmen einer sozialen Auffassung ganz wohl finden; so lange sie aber auf ihrem jetzigen Standpunkte verharren, wird man über ihre Klagen zur Tagesordnung übergehen.

Die Befürchtung, daß der gemeinnützige Wohnungsbau dem allgemeinen Wohnungsbau eine bedenkliche Concurrenz mache, seine Leistungen herabdrücke, hat sich bis jetzt nicht bewährt. Der gemeinnützige Wohnungsbau, auch der mit öffentlichen Geldern unterstützte, kommt zur Zeit nicht einmal dem Wachsthum der Bevölkerung nach. Die Rheinische Versicherungsanstalt verwendet jährlich etwa 4 Mill. M. für den gemeinnützigen Wohnungsbau; da sie durchweg zu $^2/_3$ beleiht, so bedeutet das einen Gesammt-Aufwand von 6 Mill. M. jährlich. Mit diesen können etwa 1500 Wohnungen à 4000 Mark jährlich erstellt werden, also für etwa 7000

*) Im Anhange haben wir daher mit Absicht eine Reihe neuerer Thatsachen über die städtische Wohnungsnoth zusammengestellt.

Personen, während die Zunahme der Bevölkerung daselbst jährlich 100,000 beträgt. Auch in Belgien, wo die Staatssparkasse den genossenschaftlichen Wohnungsbau pflegt und in 10 Jahren 30 Mill. Franks dazu gegeben hat, ist die allgemeine Bauthätigkeit nicht zurückgegangen, ja es gibt dort nicht einmal Hausbesitzervereine, welche über die Thätigkeit der Sparkasse sich beschweren.

Der Kampf um die Freizügigkeit.

Die Beseitigung oder wenigstens Beschränkung der Freizügigkeit wird mitunter als Mittel zur Heilung der großstädtischen Wohnungsnoth verlangt. Das Reichsgesetz vom 1. Nov. 1867 sagt:

§ 1. Jeder Bundesangehörige hat das Recht, innerhalb des Bundesgebiets 1. an jenem Ort sich aufzuhalten oder niederzulassen, wo er eine eigene Wohnung oder ein Unterkommen sich zu beschaffen im Stande ist; 2. an jedem Orte Grundeigenthum aller Art zu erwerben; 3. umherziehend oder an dem Orte des Aufenthaltes, bezw. der Niederlassung, Gewerbe aller Art zu betreiben, unter den für Einheimische geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

§ 4. Die Gemeinde ist zur Abweisung eines neu Anziehenden nur dann befugt, wenn sie nachweisen kann, daß derselbe nicht hinreichende Kräfte besitzt, um sich und seinen nicht arbeitsfähigen Angehörigen den nothdürftigen Lebensunterhalt zu verschaffen, und wenn er solchen weder aus eigenem Vermögen bestreiten kann, noch von einem dazu verpflichteten Verwandten erhält. Die Besorgniß vor künftiger Verarmung berechtigt den Gemeindevorstand noch nicht zur Zurückweisung.

§ 5. Offenbart sich nach dem Anzuge die Nothwendigkeit einer öffentlichen Unterstützung, bevor der neu Anziehende an dem Aufenthaltsorte einen Unterstützungswohnsitz (Heimathsrecht) erworben hat, und weist die Gemeinde nach, daß die Unterstützung aus anderen Gründen, als wegen einer nur vorübergehenden Arbeitsunfähigkeit nothwendig geworden ist, so kann die Fortsetzung des Aufenthalts versagt werden.

Jenen, welche eine Aufhebung oder Beschränkung dieser Bestimmungen wünschen, ist es dabei weniger um Beseitigung des Wohnungselendes, als um Erhaltung der Arbeitskräfte auf dem Lande, um Beseitigung der ländlichen Leutenoth zu thun. Die ungeregelte und planlose Volkswanderung, besonders der moderne Zug zu den Städten und Industriemittelpunken bringt allerdings große wirthschaftliche und sittliche Schäden. Die Landwirthschaft wird dadurch schwer geschädigt und die Zuwanderer wissen in der Regel nicht, ob sie in der Stadt dauernd Unterkunft und Arbeit finden können. Die Städte werden mit Menschen überfüllt, die leicht jeder Krisis zum Opfer fallen und

später vielfach unterstützungsbedürftig werden, während sie auf dem Lande und in Kleinstädten oft noch gut hätten fortkommen können und vielfach auch in sittlich gesünderen Verhältnissen geblieben wären. Dem Zusammendrängen in die Großstädte steht die Entvölkerung der kleineren Orte und des Landes gegenüber; in den Städten aber wird die Wohnungsnoth vermehrt, weil für die zuströmenden Massen selbst bei bester Organisation des Wohnungsbaues, woran es aber fehlt, unmöglich sofort passende Unterkunft beschafft werden kann. Dazu kommt, daß der Druck auf die Löhne, den die übermäßige Zuwanderung zur Folge hat, viele zum Herabsteigen in die elendesten Wohnungen zwingt. Durch gewaltsame Zurückhaltung der Bevölkerung in ihrer Heimath, durch Aufhebung des Rechtes, daß jeder Reichsangehörige sich im ganzen Reichsgebiet aufhalten oder niederlassen darf, kann die Frage aber nicht gelöst werden. Wenn sich auch sittliche Ursachen, besonders das Verlangen nach den Lockungen des Großstadtlebens, der Bewegung beigesellen, so hat die moderne Volkswanderung doch vor allem eine wirthschaftliche Ursache. Der Boden ist nicht beliebig vermehrbar, ein Uebergang der Landwirthschaft zu intensiverer Bewirthschaftung wird durch den preisdrückenden Wettbewerb mit dem Auslande vielfach erschwert; ein Theil des ländlichen Nachwuchses muß daher abwandern, ein anderer wird dadurch fortgelockt, daß Industrie und Gewerbe höheren Lohn zahlen und zahlen können als die Landwirthschaft. Der Zudrang in die Städte hängt nur sehr schwach mit der Wohnungsfrage zusammen und die Verbesserung der Kleinwohnungen in den Städten wird diesen Zudrang nicht erheblich vermehren.*)

Will man aber durch Aufhebung der Freizügigkeit, also durch Verminderung der Nachfrage nach Wohnungen in den Städten, die Hausbesitzer veranlassen, ihre Wohnungen besser herzurichten und den Arbeitern die Möglichkeit geben, sich in den vorhandenen Wohnungen räumlicher auszudehnen und billig zu wohnen, so beseitigt diese Maßregel noch nicht den natürlichen Volkszuwachs in der Stadt selbst. Aber auch auf dem Lande gibt es, besonders im Osten, sehr traurige Wohnzustände. Diese würden durch gewaltsame Zurückhaltung der Arbeiterschaft auf dem Lande verschlimmert werden. Mit dem Verbot

*) Der Referent der Verhandlungen des Vereins für Sozialpolitik, 1886, (Band 33, S. 14), erklärte ebenfalls, daß der Zuzug in eine bestimmte Stadt nur in geringem Grade durch die Wohnungsfrage bedingt sei, entscheidend seien hier die Lohn- und Arbeitsverhältnisse.

der Abwanderung würde auch der wirthschaftliche Trieb wegfallen, die Lage der Landarbeiter und besonders auch ihre Wohnungen zu verbessern. *Die Beförderung des Kleinbesitzes und der Ansiedelung auf dem Lande, die Ausbildung einer ländlichen Wohlfahrtspflege*, nicht blos in wirthschaftlicher, sondern auch in *geistig-sittlicher* Beziehung, *die Sorge für bessere Leute der Landwirthschaft* durch Zusammenwirken der Gesetzgebung mit der eigenen Thätigkeit der Landwirthe, alle diese Mittel können dem ungesunden Zudrang in die Städte besser entgegenwirken, als der Zwang, der doch nur die äußere Erscheinung der Krankheit verdecken würde, ihre Ursache aber bestehen ließe. Und glaubt man im Ernste, die Landarbeiter würden sich gefallen lassen, daß sie wieder an die Scholle gebunden würden, oder nur mit obrigkeitlicher Erlaubniß fortziehen könnten? Ein Reichstag, der diese Maßregel beschließen könnte, wird sich unter dem allgemeinen Stimmrechte niemals finden. Man wird allerdings die Freiheiten, welche die manchesterliche Volkswirthschaft gebracht hat, noch in mancher Hinsicht stärker beschneiden müssen, aber die persönliche Bewegungsfreiheit, wie sie durch die Reichsverfassung gewährleistet ist, kann man nicht mehr zurückziehen. Das Recht, sich eine Arbeitsstätte und sein Fortkommen selbst zu suchen, ist ein natürliches Recht jedes Menschen, die Bindung an die Scholle wurde stets nur durch die Staatsgewalt im Interesse bestimmter Klassen eingeführt und in Deutschland im 19. Jahrhundert nach langem Kampfe beseitigt. Seitdem ist das Recht der Freizügigkeit vollständig in das Rechtsbewußtsein des Volkes übergegangen, für den Arbeiter, dessen einziger Besitz oft seine Arbeitskraft ist, ist es das werthvollste wirthschaftspolitische Recht. Wenn man die Auswanderung in das Ausland, nach Amerika usw. nicht verbietet, so muß man auch die Innenwanderung freilassen. Die Arbeiter wieder schollenfest machen, bedeutet nichts anders als *Lohndruck*. Der ostelbische Instmann wird damit auf Gnade und Ungnade dem Großgrundbesitzer ausgeliefert, der ja meist der Einzige am Ort ist, der ihm Arbeit gewähren kann. Eine solche Maßregel wäre nichts weiter wie die *Wiederherstellung der Leibeigenschaft in anderer Form*. Wenn der Staat dem Einzelnen die volle Verantwortlichkeit für sein Fortkommen auferlegt, so muß er ihm auch die Wahl des Ortes lassen, wo er für sich sorgen will. Hebt der Staat die Freizügigkeit auf, so übernimmt er dadurch auch die Verpflichtung, dem Arbeiter dort Arbeit zu schaffen, wo er sich aufhalten *muß*.

Bingner*) schlägt vor, den Arbeitsnachweis durch das ganze Reich umfassende obligatorische Berufsgenossenschaften zu organisiren, welche zugleich das Wohnwesen zu übernehmen hätten. Ferner wäre diesen neuen Berufsgenossenschaften, nachdem sich ihre Einrichtung bewährt habe, die Verpflichtung aufzulegen, dafür Sorge zu tragen, daß jeder neu anziehende Genosse eine den grundsätzlich festzulegenden gesundheitlichen und kulturellen Anforderungen genügende Wohnung finde. § 4 des Freizügigkeitsgesetzes sei dahin abzuändern,

„daß jede Stadtgemeinde nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet ist, Zuziehende abzuweisen, wenn sie nicht beim Anzug nachweisen, daß sie entweder aus der Rente ihres Vermögens sich ihren Lebensverhältnissen angemessen völlig zu erhalten vermögen oder behufs Antritts eines bereits vor dem Anzug vertraglich festgestellten Arbeitsverhältnisses zuziehen."

„Dadurch schon", sagt Bingner weiter, „würde die Niederlassung ungeschulter Arbeitnehmer über den vermehrten dauernden Bedarf hinaus ausgeschlossen sein, nicht dagegen die der gelernten im Falle eines nur wechselnden Bedürfnisses. Um auch diese zu verhindern, wäre erforderlich, daß das Arbeitsverhältniß von Seiten des Arbeitgebers nur kündbar sein sollte (abgesehen von den die sofortige Entlassung rechtfertigenden Gründen), bei Unbrauchbarkeit des Arbeitnehmers oder dauernder Einschränkung des Betriebes mit einer Karenzzeit von 3—6 Monaten (je nach Art des Betriebes), während deren bei geminderter Thätigkeit ein örtlich verschieden festzusetzender Mindestlohn (living wages) weiter zu zahlen wäre, wenn nicht eine für die Arbeitnehmer kostenlose Ueberführung in einen gleichartigen Betrieb mit denselben Durchschnittslöhnen als gleichwerthige Entschädigung erfolgt."

Auch Bingner's Vorschläge enthalten solche Beschränkungen der Freizügigkeit, daß sie nur in kleinen interessirten Kreisen Beifall finden werden. Flesch in Frankfurt hat 1885 in einem Gutachten an den Verein für Sozialpolitik die Beseitigung der Freizügigkeit abgewiesen, aber eine Erläuterung der Begriffe „Wohnung" und „Unterkommen" verlangt, weil hierdurch vielleicht indirekt die Pflicht zur Wohnungsfürsorge, die jetzt Niemandem obliegt, auf den gelenkt würde, dem sie zukommt: auf denjenigen nämlich, der größere Arbeitermassen zum Zuzug veranlaßt.**) Miquel in seiner Vorrede zu den vom Verein für Sozialpolitik eingeforderten Gutachten hat die gleiche Frage erörtert und des Weiteren ausgeführt, wie die — jetzt wohl allseits als unumgänglich anerkannte, aber damals erstmals geforderte — Aufstellung von gesundheitlichen Mindesterfordernissen an Wohnungen nothwendig indirekt auch zu einer Regelung des Zuzugs führen müsse.***

*) Dr. Bingner, Wohnungsfrage und Wohnungspolitik in ihren Beziehungen zur allgemeinen Sozialreform, Berlin 1901, S. 10 ff.

**) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Band 30, S. 87.

***) Ebenda S. XVIII ff.

Solange die nationale Produktion sich ungeordnet vollzieht und einseitig dem privaten Triebe überlassen bleibt, kann auch der Arbeitsmarkt nicht geregelt werden. Eine Organisation der Produktion allein könnte hier helfen. Einstweilen ließe sich durch Decentralisation der Industrie im Gegensatze zu unserer bisherigen Politik manches erreichen. Ein besonderes Mittel hiezu ist die Vermehrung und Verbesserung der Wasserstraßen. Sie erleichtern die Ansiedelung der Industrie und damit das Verbleiben der Arbeitskräfte auf dem Lande. Der Gedanke, besondere Industriewohnstraßen zu schaffen (I. Band, S. 185), ist daher sehr erwägenswerth. Für die großen Städte empfiehlt sich immer stärkere Ausbildung des Vorortverkehrs, damit die Leute außerhalb der Stadt wohnen können, wenn sie auch in derselben ihren Unterhalt erwerben. Zum Vorortverkehr gehören aber billige Wohnungen in den Vorstädten und ohne Aenderung der Boden- und Baupolitik im Gebiete der Stadterweiterung sind diese nicht möglich. Jetzt eilt die gewerbsmäßige Bodenspekulation dem Vorortverkehr in der Regel voraus. Besonders aber würde eine allgemeine Wohnungsinspektion auf Grund fester Vorschriften über Wohnungspflege dem planlosen Zuströmen in die Städte entgegenwirken. Das Verbot allzu starker Belegung der Räume, das Verbot des Schlafstellen-Wesens für die kleineren Wohnungen, die Schließung ungesunder Wohnungen und Stadttheile, die ständige Controlle dieser Verbote durch unabhängige, über den Interessen der Gemeinde stehende Beamte, das Alles wird einen Rückstau herbeiführen. Die Industrie und die Arbeitgeber überhaupt werden durch eine solche Wohnungsaufsicht veranlaßt, sich mehr als bisher um die gesunde Unterbringung ihrer Arbeiter zu kümmern, weil dieselben sonst vielleicht in der Gemeinde keine Aufnahme finden können. Die Großstädte, die jetzt nach jeder Volkszählung mit Stolz sich der Ziffern ihres Wachsthums rühmen, müßten sich dann um die Behausung dieses Zuwachses kümmern, während sie dieselbe jetzt ganz der Privatthätigkeit überlassen, ja oft sogar durch Begünstigung der Spekulation einer gesunden Bau- und Niederlassungsweise entgegenwirken. Eine geordnete und strenge Wohnungsaufsicht wird jene Städte, welchen die Industrie zum Aufschwung und damit zur wachsenden Volkszufuhr und Steuerkraft verholfen hat, zu einer gesunden und positiven Boden- und Baupolitik geradezu nöthigen: die Stadt müßte für guten und billigen Baugrund sorgen, die private Bauthätigkeit überwachen und regeln, Bauordnung und Bebauungsplän-

im Sinne der Förderung des Kleinwohnungsbaues umgestalten, die Genossenschaftsbildung unterstützen usw. Wenn in gewissen Zeiten die Industrie besonders stark anschwillt und größere Massen plötzlich in die Städte drängen, so würde dieser Apparat allerdings versagen, allein für die Zeit der normalen Entwicklung wäre gesorgt und bei besonders starkem Zudrang müßten die betheiligten Industrien mit der Gemeinde zusammenwirken, die Massen zunächst in Baraken unterbringen und ihnen dann allmälig feste Wohnungen schaffen.

Neuerdings schlägt Flesch vor, das Gesetz über die Freizügigkeit dahin zu erweitern, daß die Wohnung oder das Unterkommen denjenigen Anforderungen ensprechen muß, „welche nach den am Ort geltenden Vorschriften baupolizeilicher, gesundheitspolizeilicher oder speziell wohnungspolizeilicher Art an alle zum dauernden Aufenthalt für Menschen bestimmte Räume gestellt werden." Auch könne ein Zusatz zum Freizügigkeitsgesetz oder ein besonderes Gesetz bestimmen: „Als Wohnung oder Unterkommen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Freizügigkeitsgesetzes gelten nur Räume, welche folgenden Minimalanforderungen genügen ꝛc."

Selbstverständlich könnte eine solche Bestimmung nur durch das Reich eingeführt werden. Sie ist aber nicht nothwendig. Eine reichsgesetzliche Verpflichtung zu einer amtlichen Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht genügt, nur müssen die Aufsichtsbeamten unabhängig sein.

Eine unbeschränkte Freizügigkeit besteht nicht; einerseits hat die bisherige Aufenthaltsgemeinde das Recht, Jeden zurückzuhalten bezw. seine Rückkehr zu erzwingen, wenn er hilfsbedürftige Angehörige hat, anderseits kann die Zuzugs-Gemeinde den Neuanziehenden abweisen, wenn er nicht kräftig genug ist, sich und seinen nicht arbeitsfähigen Angehörigen den nothdürftigen Lebensunterhalt zu verschaffen. Die Ergänzung dieser Bedingungen durch die Schaffung einer geordneten amtlichen Wohnungsaufsicht entspricht nur den allgemeinen Forderungen der Volksgesundheitspflege, dem Kampfe gegen die Volksseuchen und gegen die Unsittlichkeit. Auch die Sozialdemokratie findet in einer solchen Wohnungsaufsicht keine Beschränkung der Freizügigkeit, sonst würde sie nicht in all ihren Wohnungsprogrammen diese Forderung erheben. Sie liegt auch dringend im Interesse der Arbeiter, um sie vor dem wirthschaftlichen, gesundheitlichen und sittlichen Elend eines sich selbst überlassenen Wohnwesens zu bewahren.

Der Inhalt des Reichswohnungsgesetzes

darf nicht zu viele Einzelheiten umfassen. Miquel verlangte 1885 folgenden Inhalt für ein Reichswohnungsgesetz:*) Das Gesetz solle in zwei Haupttheile zerfallen, einen civilrechtlichen und einen öffentlich-rechtlichen. Der erste Theil behandle den Miethvertrag, die Rechte und Pflichten des Vermiethers und die Folgen der Nichterfüllung der beiderseitigen Verpflichtungen. Auch die Ausbeutung der Noth durch übermäßig hohe Miethen oder sonstige überschwere Bedingungen könne man vielleicht in ähnlicher Weise strafbar machen, wie dies die neuere Reichsgesetzgebung beim Darlehen gemacht habe. Auf das Pfandrecht an den eingebrachten, jetzt der Pfändung entzogenen Mobilien legt Miquel wenig Werth, weil im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Miethers Verschleppungen leicht seien und in der Regel nur die nothwendigsten überhaupt der Pfändung entzogenen Mobilien zurückblieben; es sei besser, wenn der Hauseigenthümer kurze Frist und Baarzahlung verlange. Der Miether müsse das Recht haben, wenn der Eigenthümer die Wohnung so verwahrlost, daß sie gesundheitsschädlich ist, auf Grund Ausspruchs der Gemeindebehörde ohne Entschädigung des Eigenthümers und in besonderen Fällen gegen Rückzahlung der seit dem letzten Termine entrichteten Miethen die Wohnung zu verlassen.**) Der öffentlich-rechtliche

*) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1886, Band 30, S. XV. ff.

**) Das bürgerliche Gesetzbuch des Deutschen Reiches ist (§ 535 ff.) diesem Wunsche großentheils gerecht geworden. Darnach hat der Vermiether die vermiethete Sache dem Miether in dem Zustande zu überlassen und zu erhalten, der den vertragsmäßigen Gebrauch ermöglicht. Ist die Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch mit einem Fehler behaftet, der diesen Gebrauch aufhebt oder vermindert, so ist der Miether für die Zeit, während deren die Tauglichkeit aufgehoben ist von einer Entrichtung des Miethzinses befreit, für die Zeit der geminderten Tauglichkeit nur zu einem entsprechend geringeren Miethzins verpflichtet. Besonders wichtig ist § 544, der sagt: „Ist eine Wohnung oder ein anderer zum Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum (Werkstätte oder Bureau) so beschaffen, daß die Benutzung mit einer erheblichen Schädigung der Gesundheit verbunden ist, so kann der Miether das Miethverhältniß ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist künden, auch wenn er die

Theil des Reichswohnungsgesetzes, sagte Miquel weiter, müsse vor Allem bestimmen, daß die einzelnen Gebäudetheile nur zu jenen Zwecken verwendet werden dürfen, für welche sie baupolizeilich genehmigt sind. Die Verwendung von Gebäuden und Gebäudetheilen, die in irgend einer Weise gesundheitsschädlich sind, zu Wohnungszwecken sei zu verbieten. Wohnungsinspektoren mit einem geordneten Berufungsverfahren seien hiezu aufzustellen. Die Gemeinden müssen zur Beseitigung ungesunder Wohnhäuser das Enteignungsrecht haben, in gewissen Fällen zu dieser Enteignung auch gezwungen werden können. Der Mindestluftraum, sowie andere Bestimmungen zur Wahrung von Gesundheit und Sittlichkeit seien festzusetzen; Uebertretungen seien zu strafen. Alle derartigen Bestimmungen seien vor allem für die neuanzulegenden Häuser anzuwenden und dann allmälig mit Uebergangsfrist auf die älteren Wohnungen auszudehnen. Dadurch werde der Wohnungsbau begünstigt.

Bücher**) verlangt vor Allem, daß die Hauseigenthümer gezwungen werden, die baulichen und gesundheitlichen Mißstände ihrer Häuser binnen nicht zu langer Frist zu beseitigen. Dann sei ein Wohnungsgesetz nach dem Muster der Fabrikgesetzgebung zu erlassen. „Es darf ferner nicht mehr geduldet werden, daß der Einzelne aus Gewinnsucht Leben, Gesundheit, Sittlichkeit und die edelsten Güter des Familienlebens seiner ärmeren Mitmenschen gefährdet. Der freie Miethvertrag wiegt nicht schwerer als der freie Arbeitsvertrag oder

gefahrbringende Beschaffenheit bei Abschluß des Vertrages gekannt oder auf die Geltendmachung der ihm wegen dieser Beschaffenheit zustehenden Rechte verzichtet hat."

Bei einer Reform des Miethrechtes wird besonders verlangt werden müssen, daß für die Miethen unter einer gewissen Höhe, vielleicht unter 2000 M., es unmöglich sein soll, obige Bestimmungen des B. G. B. durch Vertrag unwirksam zu erklären, was z. B. Stier-Somlo vorschlägt. Anderseits gebührt dem Vermiether auch ein gesetzlicher Schutz gegen Verderbniß seiner Wohnung durch Gewissenlosigkeit, Nachlässigkeit und Rohheit der Miether. Ein Mieth-Schiedsgericht besteht seit 1902 in Frankfurt a. M., hervorgegangen aus Verhandlungen zwischen dem Mietherverein und dem Hausbesitzerverein. Das Miethschiedsgericht besteht aus dem Vorsitzenden, der ebenso wie sein Stellvertreter die Befähigung zum Richteramte besitzen muß, sowie aus vier Beisitzern, von denen je die Hälfte aus den Kreisen der Miether und Hausbesitzer ist. Zum Schiedsrichteramte ist jeder mindestens 30 Jahre alte männliche, im Stadtkreise Frankfurt a. M. seit mindestens einem Jahre wohnhafte Miether und Hausbesitzer befähigt, sofern er in Gemäßheit des § 1032 der Civilprozeßordnung nicht Kraft des Gesetzes ausgeschlossen ist. Die Beisitzer und deren Ersatzmänner aus dem Kreise der Hausbesitzer werden vom Vorstande des Hausbesitzervereins, die aus dem Kreise der Miether von dem Vorstande des Mietervereins alljährlich auf die Dauer eines Jahres bestimmt. Der Vorsitzende und sein Stellvertreter werden durch die Vorstände beider Vereine nach geschehener Einigung auf mindestens drei Jahre gewählt.

**) Bücher, „Die Wohnungsenquête in der Stadt Basel", 1891, S. 342 ff.

der freie Darlehensvertrag." Das Miethwesen sei jetzt bloß im bürgerlichen Rechte geregelt. Dieser Rechtszustand beruhe auf der Annahme, daß der Miethvertrag ein vollständig freier Vertrag sei, daß Miether und Vermiether sich als zwei wirthschaftlich gleich starke, gleich unabhängige und gleich einsichtige Theile gegenüberstehen. Diese Gleichheit der Kräfte finde aber schon bei den wohlhabenden Klassen nicht statt, bei den ärmeren Klassen noch viel weniger. „Der Aermere kann gewöhnlich nur einen bestimmten, sehr mäßigen Betrag für die Miethe verwenden; er ist in der Wahl seiner Wohnung von der Lage der Arbeitsstelle abhängig, er muß bei seiner geringen Kreditfähigkeit oft schon froh sein, wenn ihn jemand aufnehmen will und kann dabei nach der Qualität der Wohnung nicht fragen." Wenn man darauf hinweise, daß auch der ärmere Vermiether nicht frei sei, wegen der Hypothekenlast seines Hauses, so vergesse man den Unterschied zwischen der Gesundheit und Sittlichkeit der armen Miethbevölkerung und den Hypothekenzinsen des Capitals. . . . „Sollte es nicht möglich sein, durch eine soziale Wohnungsgesetzgebung den Schwachen in ähnlicher Weise zu schützen, wie es durch die Arbeiterschutzgesetzgebung geschehen ist? Hier wie dort handelt es sich im Wesentlichen um den Schutz der Gesundheit, des Familienlebens, der Sittlichkeit, der wirthschaftlichen Interessen einer Klasse, welche diese Interessen selbst zu wahren nicht im Stande ist, um die Schaffung normaler Lebensbedingungen für die große Mehrzahl der städtischen Bevölkerung." Ein Wohnungsgesetz müsse ferner Vorkehrungen treffen gegen Ueberfüllung und auch den Miethwucher ins Auge fassen. Diese Bestimmungen könnten sich an das Baseler Wuchergesetz vom 9. April 1883 anlehnen, denn die gleichen Merkmale wie beim Darlehenswucher treffen auch beim Miethwucher zu: „Ausbeutung der Nothlage, des Leichtsinnes, der Unerfahrenheit, auffallendes Mißverhältniß zwischen Leistung und Gegenleistung." Weiter sei zu fordern die Beschränkung des Retentionsrechtes der Vermiether, eine Vereinfachung des Miethprozesses und Ueberweisung der Miethstreitigkeiten an ein Sachverständigen-Gericht nach dem Muster der gewerblichen Schiedsgerichte. Miethverträge und Hausordnungen, die im Widerspruch mit den Bestimmungen des Wohnungsgesetzes stünden, seien zivilrechtlich ungültig. Eine Wohnaufsicht nach Muster der Fabrikinspektion müsse alles überwachen.

Ein Reichsgesetz über die Wohnungsaufsicht wurde von Frhrn. v. d. Goltz vorgeschlagen.*) Er verlangt Mindestanforderungen an

*) Schriften des Vereins „Reichs-Wohnungsgesetz."

die Wohnung in Bezug auf Luft, Raum, Licht, Trockenheit, gute Beschaffenheit der Dachräume, Reinlichkeit, Ausstattung mit Trinkwasser, Abort usw. Alle Gemeinden mit über 10,000 Einwohnern, sowie diejenigen, deren Bevölkerungszunahme den Reichsdurchschnitt um mehr als das Dreifache übersteigt, sollen zur Errichtung einer ständigen Wohnungspflege und eines damit beauftragten Wohnungsamtes verpflichtet werden. Andere Gemeinden können durch die höhere Verwaltungsbehörde dazu gezwungen werden. In den Gemeinden ohne Wohnungsamt ist die Wohnungspolizei Sache der Ortspolizei. Das Wohnungsamt hat außer dem Vorsitzenden 6—18 ehrenamtlich thätige Mitglieder, von denen zwei Drittheile durch Gesundheitsrath und Gemeindevertretung, ein Drittheil durch die höhere Verwaltungsbehörde zu ernennen sind; dazu kommt als Hilfsorgan wenigstens ein beamteter Wohnungsinspektor. Häuser, deren gesundheitswidrige Zustände sich nicht durch einzelne Gesundheitsmaßregeln ändern lassen, sollen durch die Gemeinde mittelst Zwangsenteignung niedergerissen und durch neue ersetzt werden. Die Aufsicht über das Gesetz obliegt den höheren Verwaltungsbehörden; an der Spitze steht ein Reichs-Wohnungsamt.

Die Hauptsache beim Reichswohnungsgesetz liegt in der Nöthigung der einzelnen Staaten und Gemeinden, gegen die schwersten Mißstände im Wohnwesen organisch vorzugehen und den Widerstand der Sonderinteressen zu beseitigen. Das unwürdige Hin- und Herschieben der Frage vom Reich auf die Einzelstaaten, von diesen auf die Gemeinden und von diesen auf die Selbsthilfe muß aufhören. Besonders ist der Widerstand zu überwinden, den die politischen und gemeindlichen Vertretungen in den Ländern des Dreiklassen-Systems, sowie die manchesterlichen Parteien einer umfassenden Wohnungsfürsorge vielfach entgegensetzen. Die Reichs-Vorschriften sollen nicht die Einzelheiten regeln und vor Allem nicht zu streng sein. Die Hauptsache ist der Zwang für die einzelnen Staaten zu energischer Thätigkeit auf diesem Gebiete, zur Organisirung des Kleinwohnungsbaues, verbunden mit einer sozialpolitischen Bau-, Boden- und Steuerpolitik. Für die Organisation der Behörden selbst ist das Reich nicht zuständig. Das Gesetz soll daher allgemeine Vorschriften geben, die Ausführung und besonders die behördliche Organisation den einzelnen Staaten einerseits überlassen, anderseits zur Pflicht machen.

Leitsätze für Reich und Staat zum Vorgehen in der Wohnungsfrage.

1. Leitsätze für die Thätigkeit des Reiches. Auf Grund der verfassungsmäßig begründeten Fürsorge für die öffentliche Gesundheit, ferner der reichsgesetzlich geregelten Versicherung gegen Krankheit und Invalidität, bezw. zur Verhütung von Erkrankung und vorzeitiger Erwerbsunfähigkeit besonders durch weit verbreitete Volkskrankheiten, soll das Reich zunächst Mindest-Vorschriften für Licht und Luft in den Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen in den Städten und industriellen Orten erlassen. Diese Mindestvorschriften sollen mäßig bemessen sein und es den Einzelstaaten überlassen, je nach Lage der örtlichen Verhältnisse noch unter sie herunterzugehen. Auch das Verbot der Kellerwohnungen und allzuvieler Stockwerke auf den Häusern läßt sich aus obigen Gründen folgern; ebenso die obligatorische Wohnungspflege und die unabhängige Wohnungsaufsicht. Das Reich soll jene Punkte festsetzen, die gesetzlich geregelt werden müssen und die Einzelstaaten zu ihrer Regelung veranlassen, wobei auf die örtliche Verschiedenheit Rücksicht genommen werden soll. Ferner sind die Einzelstaaten zu veranlassen, daß sie, soweit sie es nicht von selbst thun, in den größeren und mittleren Städten Wohnungsämter einführen, zu deren Aufgaben auch eine regelmäßige Wohnungsstatistik gehört, daß sie ferner die Bauordnungen in sozialpolitischem Sinne umgestalten, durch die Bebauungspläne und deren Abstufungen die Geländepreise niedrig halten, so daß die Miethen im Rahmen der Leistungsfähigkeit der Miether bleiben, daß im Stadterweiterungsgebiet die Miethkaserne zurückgedrängt, das Einfamilien- und Kleinhaus begünstigt wird. Dazu gehört ferner die Freilegung von möglichst viel Baugelände, die Veranlassung von Staat und Gemeinde zu einer zielbewußten, weitschauenden sozialen Bodenpolitik, das Enteignungsrecht für die Gemeinden, verbunden mit der Zonenenteignung und Zwangsumlegung, die Anregung für die Gemeinde zu eigener Thätigkeit auf dem Gebiete der Wohnungsreform, zur Uebernahme der zweiten Hypothek für den gemeinnützigen Wohnungsbau usw. Besonders sollen die Einzelstaaten angeregt werden, den Wohnungsbau für Minderbemittelte verwaltungsrechtlich zu organisiren und die Geldmittel dazu, soweit nöthig, von einer Centralstelle aus leihweise vorzuschießen.

Im Gebiete der unbestrittenen direkten Thätigkeit des Reiches liegt die allmälige Fortbildung des Erbbaurechtes, des Miethrechtes und Miethprozesses, besonders die Ausbildung eines eigenen Rechtes für die Baugenossenschaften; die gesetzgeberische Ausgestaltung der Versicherungsanstalten auf dem Gebiete des Wohnungsbaues und der Wohnungsbeleihung, die Fortbildung der Hypotheken-Gesetzgebung, zunächst durch Nöthigung der Hypothekenbanken, den Kleinwohnungsbau zu bevorzugen und auch in den Städten einen bestimmten Theil ihrer Darlehen nur gegen Tilgungszwang zu geben, sich überhaupt den Bedürfnissen der Mittel- und Kleinhäuser anzupassen. Das Endziel auf diesem Gebiete ist die Ersetzung der jetzigen spekulativen Hypothekenbanken, welche im Bedürfniß nach Bodenkredit nur die Gelegenheit einer guten Kapitalanlage für ihre Aktionäre sehen, durch gemeindliche Anstalten, noch besser aber durch Hypothekenbanken auf Gegenseitigkeit, seien sie genossenschaftlich oder körperschaftlich, etwa nach dem Vorbilde der preußischen Landschaften, der bayerischen Landwirthschaftsbank ꝛc. Eine Hauptforderung an die Reichsgesetzgebung ist auch die Gewährung eines Vorkaufsrechtes an Staat und Gemeinde bei Immobiliarzwangsversteigerungen behufs einer gesunden Bodenpolitik.

2. Leitsätze für die Thätigkeit der Einzelstaaten.

1. Schaffung einer Centralstelle für Wohnwesen im Ministerium des Innern mit der Aufgabe, — in enger ständiger Fühlung mit Praxis und Wissenschaft — das Wohnwesen im ganzen Lande zu beaufsichtigen und zu regeln, besonders aber auf die Thätigkeit der Minderbemittelten, der Arbeiter und Arbeitgeber, der Gemeinden, Distrikte, genossenschaftlichen und freien Vereinigungen u. s. w. nach jeder Richtung hin aufklärend, anregend und fördernd einzuwirken. Bei jeder Einzelregierung wäre als Organ dieser Centralstelle ein besonderer Referent für Wohnwesen zu bestellen, während in jeder größeren Stadt ein kgl. Commissär zur Leitung und Ueberwachung des gesammten Besiedelungs- und Wohnwesens eingesetzt würde.
2. Schaffung einer staatlichen Centralkasse — staatliche Wohnungsbank — mit der Aufgabe, den Umbau alter ungesunder Quartiere im Innern der Städte, besonders aber den umfassenden Neubau von Wohnungen für die Minderbemittelten, zumal für Arbeiter und diesen wirthschaftlich gleichgestellte

Personen dadurch zu fördern, daß diese Centralkasse (mangels anderer Geldquellen) staatliche Darlehen zu mäßigem Zinsfuß an genossenschaftliche, gesellschaftliche und private Bau-Unternehmer, an Gemeinden, Arbeitgeber usw. gibt und die dazu nöthigen Summen durch Ausgabe staatlicher Obligationen (Baupfandbriefe) aufnimmt. Zur Kontrolle über die gesetzliche und vorschriftsmäßige Verwendung der Gelder, über das Bau- und Finanzgebahren ꝛc. wird sich die Centralkasse eine lokale Organisation schaffen. Die Gemeinden, Distrikte, öffentlichen Sparkassen und Versicherungsanstalten sollen angehalten werden, einen Theil ihres Vermögens in diesen staatlichen Bau-Pfandbriefen anzulegen.

Die Darlehen dürfen 75 pCt. vom Werthe des beliehenen Hauses, Grund und Boden inbegriffen, wenn der Boden anderweitig frei gestellt ist, oder in Erbbau erhalten wird, 90 pCt. des Bauwerthes nicht übersteigen, wobei die anderweitige Beschaffung des Baugeldrestes durch die Privatunternehmer, Genossenschaften, Arbeitgeber, Gemeinden, öffentlichen Sparkassen ꝛc. festgestellt sein muß. Dabei ist stets ein Tilgungsplan aufzustellen und mit der Tilgung von jährlich wenigstens 1 pCt. sofort zu beginnen.

3. Gesetzliche Festlegung des Begriffes gemeinnütziger Wohnungsbau in folgender Weise: Genossenschaften und Gesellschaften mit dem Zwecke des Kleinwohnungsbaues für Arbeiter und diesen wirthschaftlich gleich gestellte Personen, sowie für Beamte, können auf Vorschlag der Gemeinden und Gutachten der Verwaltungsbehörden durch die obenerwähnte Centralstelle für Wohnwesen als gemeinnützig erklärt werden, wenn
   a) sie sich satzungsmäßig ausschließlich mit der Herstellung von gesunden, zweckmäßigen und billigen Wohnungen für die oben erwähnten Volksklassen beschäftigen;
   b) die Vertheilung des jährlichen Reingewinnes satzungsgemäß auf höchstens 4 pCt. beschränkt ist;
   c) bei Auflösung der Gesellschaft das Vermögen satzungsgemäß für gemeinnützige Zwecke bestimmt ist.

   Derartige als gemeinnützig erklärte Gesellschaften und Genossenschaften haben besonders Anspruch auf Förderung ihrer Thätigkeit durch die Centralstelle für Wohnwesen und die staatliche Wohnungsbank.

4. Gesetzliche Feststellung des Begriffes Kleinhaus in folgender Weise:
   a) nach Besitzer oder Inhaber: Minderbemittelte, besonders Arbeiter und diesen wirthschaftlich gleichgestellte Personen;
   b) nach dem Geldwerth: oberste Grenze 6,000—20,000 Mk.;
   c) nach der Zahl der Räume einer Wohnung: Mindestzahl zwei heizbare Zimmer (Wohn- und Schlafraum), Höchstzahl vier bis fünf Zimmer, dazu Küche, sowie Antheil an Speicher und Keller;
   d) nach der Grundfläche: Höchstgrenze mit Garten 5—10 Ar.
   e) dazu Erfüllung der baupolizeilichen Ansprüche, gemäß den Forderungen der Gesundheit und Sittlichkeit, der Mindestmaße für Raum, Licht und Luft auf die Person, Pflicht der Selbstbewohnung, Verbot des Schlafgängerwesens, Bürgschaft für die Erhaltung des Charakters als Kleinhaus durch Eintragung in das Grundbuch.
5. Abstufung der baupolizeilichen Ansprüche nach der Gattung der Gebäude, zwecks Begünstigung des Baues von Kleinhäusern von 1—2—4, höchstens aber 6 Familien, damit der gewerbsmäßige Hausbesitz zurückgedrängt wird und die Häuser wieder mehr in das Eigenthum der Wohner übergehen. Daher: Erhaltung der baupolizeilichen Ansprüche an Festigkeit und Feuersicherheit, an Gesundheit und Sittlichkeit; dagegen Ermäßigung dieser Ansprüche in Bezug auf vermehrte Erlaubniß des Fachwerkbaues, geringere Mauerstärke, leichtere Gestaltung der Treppen und Rauchfänge, der Wasserabführung usw.
6. Steuerpolitische Begünstigung des Baues von Einfamilien- und Kleinhäusern, besonders:
   a) Ermäßigung der staatlichen und gemeindlichen Besitzwechselgebühr beim Erwerb von Bauland, beim Besitzwechsel derartiger genossenschaftlicher, gesellschaftlicher oder privater Häuser;
   b) Ermäßigung der staatlichen Haus- und Grundsteuer, sowie der gemeindlichen Zuschläge; zu diesem Zwecke Veranlagung der städtischen Haus- und Grundsteuer nach dem gemeinen Werthe, wobei die Steuer von den Kleinhäusern aufwärts staffelmäßig ansteigt und auch die städtischen Bau- und Spekulationsgelände ihrem Werth entsprechend zu den öffentlichen Lasten beigezogen werden können;
   c) Ermäßigung der Gebühren für Baupläne und Bauerlaubniß, für baupolizeiliche Abnahme des Baues, Ermäßigung der Straßen-, Kanal- und anderer städtischen Gebühren, besonders durch Berech-

nung dieser Gebühren nicht nach der Frontlänge der Häuser, sondern nach dem Rauminhalt derselben, oder nach der Baufläche des Grundstückes, oder abgestuft nach der Bedeutung der Straßen (Verkehrs- und Wohnstraßen). Verlieren die so begünstigten Wohnungen und Häuser innerhalb einer gewissen Zeit den Charakter, der ihnen die Steuervergünstigungen zugeführt hat, so sind diese Vergünstigungen zurückzuzahlen.

7. Umgestaltung der städtischen Bebauungspläne, behufs Dezentralisation der städtischen Ansiedelung und stärkerer Mischung derselben mit Höfen und Gärten, sowie zur Niederhaltung der Preise; Begünstigung des Baues von Einfamilien- und Kleinhäusern gegenüber den Miethkasernen und Massenhäusern durch Abstufung der Bauordnung; gesonderte Behandlung der verschiedenen Stadttheile nach den Zwecken ihrer Besiedelung mit Beschaffung besonderer, nicht zu großer Industrieviertel, Abstufung der Breite und des Baues der Straßen nach ihrer Bestimmung als große Verkehrsadern oder Wohnstraßen absteigender Ordnung. Die offene Bauweise ist nicht ganz zu beseitigen, vorzuziehen ist aber der Bau zahlreicher kleiner Wohnstraßen mit Einfamilien- und Kleinhäusern, die mit Hof und Garten verbunden sind, in Vereinigung mit dem Verbote größerer Hintergebäude; Durchsetzung der neuen Stadtviertel mit Gärten, Anlagen, Spielplätzen usw. Um die preisvertheuernde Spekulation zu durchbrechen, sind möglichst zahlreiche Gelände für den Häuserbau in dem eben angegebenen Sinne bereit zu legen, Bauordnung und Bebauungspläne sind sofort auf das gesammte voraussichtliche Erweiterungsgebiet der Großstadt auszudehnen.

8. Verwaltungsrechtliche Einwirkung, damit sich in jedem Regierungsbezirke eine freie Vereinigung zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues nach dem Muster des Rheinischen Vereins in Düsseldorf bilde; Einwirkung der Staatsverwaltung auf die Gemeinden und unteren Verbände, besonders auch auf die Stiftungen, zu vermehrter sozialpolitischer Erfassung ihrer Aufgabe, zur Kommunalisirung der monopolartigen Betriebe, wie Straßenbahnen, Gas-, Wasser- und Kraftzuführung, besonders aber zur Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues; Unterbringung ihrer eigenen Angestellten und Arbeiter in Genossenschafts- oder städtischen Dienst-Wohnungen. Beschaffung von billigem Bauland für Privatunternehmer, Ge-

nossenschaften und Gesellschaften (Bauvereine usw.) zwecks dauernder Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse; stärkere Betheiligung der öffentlichen Sparkassen am gemeinnützigen Wohnungsbau durch Beleihung desselben gegen mäßigen Zins und jährliche Rückzahlung; Anregung der Gemeinden, besonders die zweite oder letzte Hypothek zu übernehmen gegen etwas höheren Zins, wobei die Zinsspannung zur Bildung eines Reservefonds verwendet werden soll, behufs Sicherung der Gemeinde gegen etwaige, mit dem Darlehen verbundene Verluste; Anregung der Gemeinden zu einer gemeinnützigen Bodenpolitik, besonders zur planmäßigen Vermehrung und Erhaltung des gemeindlichen Grundbesitzes (gilt auch für den des Staates) als Gegenwirkung gegen die preisvertheuernde Spekulation mit Vergebung dieser Gelände in Erbbau usw. Errichtung gemeindlicher Logierhäuser (Ledigen-Heime) für alleinstehende Personen beiderlei Geschlechts oder gemeindliche Unterstützung freier Vereinigungen, welche die Herstellung solcher öffentlichen Logierhäuser nach englischem Muster betreiben. Besondere Pflege des Vorortsverkehrs behufs leichten und billigen Verkehrs zwischen Wohn- und Arbeitsstätte, mit Tarifermäßigung zu gewissen Stunden. Damit die Wohlthaten eines billigen Vorortsverkehrs dauernd erhalten bleiben, müssen die Bebauungspläne im Sinne von Ziffer 7 vor Erschließung dieses Verkehrs bereits auf das Vorgelände ausgedehnt sein.

9. Schaffung eines Enteignungsrechtes von Staat und Gemeinde zur Förderung und Pflege eines gesunden Wohnwesens, sowie Ausdehnung dieses Enteignungsrechtes auf das gesammte voraussichtliche Stadterweiterungsgebiet, behufs sozialpolitisch richtiger Besiedelung desselben.

10. Die gesammte städtische Besiedelung ist aus einer jetzt vorwiegend privatrechtlichen, zu einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit zu machen. Dem Enteignungsrecht von Gemeinde und Staat entspricht daher die Enteignungspflicht derselben, um die Stadterweiterung nach jeder Richtung hin, volkswirthschaftlich, gesundheitlich und sittlich organisch zu leiten. Besonders ist das Enteignungsrecht zu verwenden im Innern der Stadt zur Niederlegung ungesunder Quartiere, zur Anlage von Straßendurchbrüchen, zur planmäßigen Anlage der Straßen nach dem abgestuften System mit Begünstigung des Einfamilien- und Kleinhauses, zur Erschließung möglichst vieler Baustellen als Gegen-

mittel gegen die Bestrebungen der Geländespekulation, zur Beschaffung billigen Geländes für den gemeinnützigen, besonders den Kleinhaus- und Kleinwohnungsbau durch Privatunternehmer, Genossenschaften, Gesellschaften, Gemeinden usw. — sowohl im Allgemeinen, als auch, wenn Grundbesitzer durch überhohen Preis oder Weigerung, ihre Gelände herzugeben, der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses wesentliche Schwierigkeiten bereiten; ferner ist das Enteignungsrecht der Gemeinden zu verwenden zur Regelung des innerstädtischen und Vorortsverkehrs.

11. Auch das Bedürfniß nach der städtischen Zwangsumlegung und Zonenenteignung ist gesetzlich zu regeln.
12. Organisirung einer staatlichen Wohnungsaufsicht durch Aufstellung von Wohnungsinspektoren in genügender Anzahl für die größeren Städte als unabhängige staatliche Organe der unter Nr. 1 genannten Centralstelle für Wohnwesen und ihrer städtischen Commissäre.
13. Erlaß von staatlichen Verordnungen mit ziffermäßiger Festsetzung der Mindestmaße für die Wohn- und Schlafräume zum Schutz gegen Ueberfüllung, mit ziffermäßiger Bestimmung der Personen oder Familien für je einen Abort, mit festen Vorschriften über die Mindestzufuhr von Licht und Luft bei den Wohn- und Schlafräumen und Aborten; für Neubauten sind diese Mindestmaße sogleich einzuführen.
14. Betheiligung von Staat und Gemeinde an der Wertsteigerung des Bodens in den Großstädten und Industrieorten und zwar in progressiver Weise. Verwendung des Ertrages dieser Betheiligung zu sozialpolitischen Zwecken, indem der Antheil der Gemeinde erhöhter Wohnungsfürsorge, der des Staates auch der ländlichen Wohlfahrtspflege gewidmet werden soll.
15. Staatliche Fürsorge für Ansiedelung landwirthschaftlicher Arbeitskräfte durch Bildung von kleinen Renten-Gütern, Unterstützung der Gemeinden, Darlehenskassen-Vereine landwirthschaftlichen Bezirksvereine usw. zu diesem Zwecke.
16. Schaffung einer besonderen Ansiedelungs- und Wohnungs-Gesetzgebung, welche das gesammte Wohnwesen organisch regelt.

Nachtrag.

Thatsachen der Wohnungsnoth.

Die Wohnungsstatistik der deutschen Großstädte, die in den ersten Untersuchungen des Vereins für Sozialpolitik von Reese behandelt worden war (1. B., S. 1), wurde in den neuerlichen Veröffentlichungen dieses Vereins durch Dr. H. Lindemann (E. Hugo) bearbeitet. *) Leider findet die Zählung und Aufnahme der Wohnungen, die Untersuchung der Verhältnisse der Miether nicht nach einheitlichen Gesichtspunkten statt, was die Verwerthung der Untersuchungen sehr erschwert. Lindemann geht von der Gebäudestatistik aus und constatirt für die letzten vier Jahrzehnte den Siegeszug der Miethkaserne, d. h. die Steigerung der Größe und besonders der Höhe der Häuser, die Vermehrung der Zahl der Stockwerke.

Am schärfsten ist diese Entwicklung in Berlin zum Durchbruch gekommen. Während im Jahre 1864 die Gebäude, die höchstens Erdgeschoß und drei Stockwerke umfassen, zu jener Zeit für Berlin als normal zu bezeichnen waren, 848 von je 1000 umfaßten, während auf die Klasse mit vier und mehr Stockwerken nur 152 auf je 1000 entfielen, hat sich in den folgenden 31 Jahren das Verhältniß geradezu umgekehrt. Im Jahre 1895 ist der Antheil der Miethkaserne mit 4 und mehr Stockwerken auf 671 von je 1000 gewachsen, während der der früher normalen Häuserklassen auf 329 von je 1000 gesunken ist; so die Häuser, die nur Erdgeschoß haben, von 79 auf 36 unter je 1000, die mit Erdgeschoß und erstem Stockwerk von 154 auf 52 unter je 1000, die mit Erdgeschoß und zwei Stockwerken von 253 auf 65 unter je 1000; am rapidesten gewachsen ist die Klasse der Gebäude mit 5 und mehr Stockwerken, sie hat sich in der Zeit von 1875—1895 mehr als verachtzigfacht. Dieser doppelte Prozeß des Verschwindens der kleinen, ein-, höchstens zweistöckigen Gebäude und des Entstehens der fünfstöckigen Miethkasernen spielt sich natürlich in erster Linie an den äußeren Grenzen der Großstadt ab, wie dies Lindemann an Beispielen für einzelne Berliner Stadtbezirke nachweist. Ganz ähnlich, wenn auch nicht gleich stark, ging

*) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1901, B. 94, S. 263 ff.

die Entwicklung in den übrigen deutschen Großstädten vor sich, nur mit d Unterschied, daß die Stelle der fünften Stockwerke von den dritten und vierten Stockwerken eingenommen wird.

In dem Maße, wie die Häuser, die nur ein Erdgeschoß enthalten und nur mit 1 bezw. 2 Stockwerken versehen sind, von den vielstöckigen Miethkasernen verdrängt werden, muß auch die relative Zahl der im Erdgeschoß, ersten und zweiten Stock gelegenen Wohnungen abnehmen. Von 1861 bis 1890 beträgt diese Abnahme bei der Klasse der Erdgeschoßwohnungen 711, bei der Klasse der Wohnungen im ersten Stock 800, und bei der im zweiten Stock 235 von je 10,000. Während noch 1871 mehr als $^6/_{10}$ aller Wohnungen im Erdgeschoß, ersten und zweiten Stock gelegen waren, sind seitdem die ungünstigsten Stockwerklagen: die Keller, dritten, vierten und fünften Stockwerklagen, sehr in den Vordergrund getreten, indem nun auf sie 4513 von je 10,000 der Wohnungen entfallen. Der ungünstige Charakter dieser Bauentwickelung tritt noch mehr dadurch hervor, wenn man nach Lindemann die Bevölkerungsziffern der nach den Stockwerklagen klassifizirten Wohnungen heranzieht. Der Bevölkerungsantheil der Wohnungen im Erdgeschosse fiel von 233 im Jahre 1861 auf 141 unter je 1000 im Jahre 1890, jener der Wohnungen im ersten Stock mit Einschluß des Zwischenstocks von 2670 auf 1715, der im zweiten Stock von 2190 auf 1941, ein Totalverlust der drei Klassen von 2174 unter je 10,000 Wohnungen; dagegen wuchs die Bevölkerung im dritten Stock von 76,975 Bewohnern im Jahre 1861 auf 308,598 im Jahre 1890, die Bevölkerung in vierten und höheren Stockwerken stieg an Zahl von 18,437 auf 314,494. Auf die drei ungünstigsten Wohnungsklassen (Keller, dritte und höhere Stockwerke) entfallen 4837 unter je 10,000 Einwohnern, d. h. nicht viel weniger als die Hälfte der gesammten Wohnungsbevölkerung.

Der Siegeszug der Miethkaserne tritt noch mehr hervor bei der Behausungsziffer; diese d. h. die Anzahl der Bewohner eines Hauses, stieg fast ununterbrochen in den deutschen Städten, so in Berlin von 50 im Jahre 1864 auf 73 im Jahre 1890, um dann auf 72 im Jahre 1895 zu sinken, in Breslau war die Steigerung nicht so stark, aber ununterbrochen von 46 im Jahre 1871 auf 51 im Jahre 1895, in Dresden stieg sie von 30 im Jahre 1864 auf 36,33 im Jahre 1895, in Frankfurt a. M. von 16,27 im Jahre 1864 auf 19,56 im Jahre 1895, in München von 25,8 im Jahre 1875 auf 33,5 im Jahre 1895, in Charlottenburg von 29,19 im Jahre 1885 auf 49,02 im Jahre 1895.

Hand in Hand mit der Zunahme der Häusergröße geht in den deutschen Großstädten die Verminderung der Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer und die Zunahme der Wohnungen mit zwei und drei heizbaren Zimmern.

Am stärksten zeigt sich diese Erscheinung in den drei Städten Frankfurt a. M., Hamburg und Leipzig; an der Spitze steht Leipzig, wo sich der Abnahme auch bereits auf die zweizimmerigen Wohnungen ausgedehnt hat. Seit 1867 nahm die Zahl der Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer relativ ab, von 1885 an haben wir eine absolut und relativ schnelle Abnahme. Nicht nur in Alt-Leipzig, sondern auch in Neu-Leipzig läßt sich diese Entwicklung beobachten. Gegenüber dieser Abnahme der kleinen Wohnungen mit einem und zwei heizbaren Zimmern nehmen die Wohnungen mit drei und vier heizbaren Zimmern, vor allem aber die mit drei heizbaren Zimmern zu. Absolut hat sich die Zahl der Wohnungen mit drei heizbaren Zimmern seit

verdoppelt, relativ ist sie von $^1/_6$ auf $^1/_4$ der Gesammtzahl der Wohnungen gestiegen. Bei den Wohnungen mit 4 heizbaren Zimmern hat gleichfalls fast eine Verdoppelung der absoluten Zahl und eine Erhöhung der relativen von $^1/_{10}$ auf $^1/_8$ stattgefunden.

Diese Abnahme der einzimmerigen und die Zunahme der mehrzimmerigen Wohnungen könnte als erfreuliche Verbesserung der Wohnverhältnisse bei gleichzeitig wachsendem Wohlstande erscheinen. Theilweise mag es so sein, aber nur in sehr geringem Maße, weitaus die Hauptursache liegt in der Zunahme des Zwischenhandels, der gewerbsmäßigen Zimmervermiethung. Das zeigt auch die Erfahrung in Berlin, München und anderen Großstädten bei den größeren Wohnungen. Die Zahl der Familien, die von ihrer Wohnung ein Zimmer möblirt abgeben, nimmt ab, die Zahl jener Unternehmer aber, die eine ganze Wohnung miethen und in einzelnen Zimmern weiter geben, nimmt zu. Lindemann sagt mit Recht:

„Das besonders schnelle Sinken der Zahl der Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer erklärt sich zum Theil wohl dadurch, daß das Zubehörzimmer in sehr vielen Fällen in ein heizbares Zimmer verwandelt wurde. Dadurch wurde zugleich das schnellere Sinken der Zahl der zweizimmerigen Wohnungen aufgehalten. Allgemein beweist die Abnahme der ein- und zweizimmerigen Wohnungen, die sowohl in Alt- wie in Neu-Leipzig gilt, aufs Deutlichste, daß die Abneigung der Bauunternehmer gegen den Bau von kleinen Wohnungen in stetem Steigen begriffen ist. Mehr und mehr setzt sich die Tendenz durch, die Zahl der Miether, mit denen zu verhandeln ist, durch Einrichtung größerer Wohnungen zu verkleinern und das Risiko auf den sich allmählich zum gewerblichen Zimmervermiether entwickelnden Miether abzuwälzen. Wir haben hier offenbar den Ausdruck einer neuen Entwicklung vor uns. Zwischen die Hausbesitzer und die eigentliche Klasse der Miether schiebt sich ein Mittelsmann ein, der natürlich seinerseits zur Steigerung der Miethpreise beiträgt. Auf ihn wälzt der Hausbesitzer das ganze Risiko oder einen Theil desselben, auf ihn die Verantwortlichkeit ab; diese Miethleute haben eine große Aehnlichkeit mit den Zwischenmeistern der Hausindustrieen, die, häufig selber ausgebeutet, zu Werkzeugen der Ausbeutung werden. Für derartige Mittelsleute ist es selbstverständlich auch lohnender, größere Wohnungen mit 3 bis 4 Zimmern zu miethen. Die größere räumliche Ausdehnung der Wohnungen gibt ihnen Gelegenheit, den Betrieb nicht nur extensiver, sondern auch intensiver zu betreiben. In den Wohnungen von einem heizbaren Zimmer mit Zubehör war das nicht möglich; wurde zunächst in sehr vielen Fällen das Zubehör heizbar gemacht. Das Bedürfniß nach Betriebsraum trieb dann aber weiter von der Wohnung mit zwei zu der mit drei und vier heizbaren Zimmern. Dazu kam dann noch der begünstigende Umstand, daß der Durchschnittspreis für ein heizbares Zimmer bei den Wohnungen von einem heizbaren Zimmer mit Zubehör ganz unverhältnißmäßig viel höher ist, als bei den Wohnungen mit 2—4 heizbaren Zimmern." Selbstverständlich entspricht dieser Entwicklung die steigende Zahl der Aftermiether, Schlafgänger ꝛc. (Daß dieses Verhältniß zu dem räumlichen Wohnungselend noch eine ganze Reihe weiterer Schädigungen sanitärer und moralischer Art hinzufügt, braucht nicht weiter auseinandergesetzt zu werden;

wer sich hiefür mehr interessirt, findet eine beachtenswerthe Schilderung in der Schrift von Dr. Kurella über die Wohnungsnoth in Frankfurt a. M. 1890.

Erhebungen amtlicher Natur der Art, wie wir sie aus schweizerischen Städten besitzen, mit Ausmessung der Bodenfläche und des Kubikinhalts der Wohnungen, fehlen leider in Deutschland fast vollständig. Ein kleiner Versuch, der in Breslau gemacht wurde, bewies, daß 44 pCt. der untersuchten Wohnungen den allerbescheidensten Anforderungen einer Bodenfläche von 4 Quadratmetern und einem Luftraum von 10 Kubikmetern in einem oder dem andern Stücke oder in beiden Punkten entsprachen. Lindemann macht noch aufmerksam, daß es sehr nothwendig wäre, statistisch in die Wohnungsverhältnisse dadurch näher einzudringen, daß man der nächtlichen Uebervölkerung der Wohnungen, die natürlich in den Wohnungen der Arbeiterklasse die Hauptrolle spielt, besondere Aufmerksamkeit schenke. Man käme da zu tieferen Einblicken in das gesammte Schlafgängerwesen. Freilich werden dann die Bewohner nach Geschlecht, Alter, Verwandtschaft, Haushaltungsangehörigkeit ꝛc. und ihre Vertheilung auf die einzelnen Schlafräume eingehend zu berücksichtigen sein. Nur ein Beispiel, um die Wichtigkeit derartiger Erhebungen darzulegen: Ein heizbares Zimmer und drei Bewohner! Was kann in dieser so harmlos klingenden Feststellung der Statistik alles stecken, ebenso gut eine Mutter mit zwei kleinen Kindern, wie ein erwachsener Mann und zwei Schlafgängerinnen.

Schon die Feststellung in Breslau über das Verhältniß von Personen und von Betten in einer Wohnung ist bedeutsam. Es stellte sich heraus, daß von 3206 Schlafräumen bloß 25 mehr Betten als Personen hatten, 738 gleich viel Betten und Personen und 2398, also fast 3/4 aller Schlafräume, weniger Betten als Personen besaßen, daß ferner, eine möglichst gleichmäßige Vertheilung der Personen auf die vorhandenen Betten vorausgesetzt, von je 10,000 Einwohnern nur 251 und von den Übervölkerten Wohnungen bloß 171 unter je 10,000 den Genuß eines eigenen Bettes hatten. Wir finden da Schlafräume mit 4 Personen und einem Bett, mit 9 Personen und 2 Betten, mit 10 Personen und 3 Betten, mit 11 Personen und 4 Betten, mit 12 Personen und 5 Betten, mit 13 Personen und 6 Betten. Wenn dies auch die Extreme sind, so verbirgt sich hinter diesen doch eine Unmasse ähnlicher tiefsten Wohnungsjammers. Das Fürchterlichste hieran ist der Antheil verständig familien-fremder Personen an den gemeinsamen Schlafräumen, ja an den gemeinsamen Betten. Man halte sich doch bei diesen Erwägungen vor Augen, daß im Jahre 1890 in Berlin von 52,140 Haushaltungen 41,485 neben Familienmitgliedern Schlafgänger beherbergten, und zwar unter je 10,000 Wohnungen mit einem bis zu heizbaren Zimmern ohne nichtheizbare Gelasse 7956 Wohnungen dieser Art; dazu kommen noch weitere Wohnungen, die außerdem Gewerksgehilfen und andere Hausgenossen enthielten.

In überwiegender Mehrzahl sind es gerade die Familien mit Kindern, welche Schlafleute in ihre Wohngemeinschaft aufnehmen. Einfach erklärt sich die betrübende Erscheinung, die zu den vielen Hemmnissen einer guten Kindererziehung im Proletarierhaushalte ein weiteres bringt, aus der wirthschaftlichen Noth der Familie. In den Familien ohne Kinder kann die Frau häufig auf Arbeit gehen, so daß der gemeinsame Lohn es ermöglicht, die Wohnungsmiethe ohne die Aufnahme von Schlafgängern zu erschwingen. In Familien mit Kindern, vor allem mit kleinen Kindern ist dies schwerer möglich und nur dann dem mütterlichen Herzen erleichtert, wenn sich Verwandte, wie z. B. die Großmutter, die Aufsicht über die Kinder übernehmen kann.

Diese Fälle sind aber nicht häufig. Wo die Ehefrau aus diesen Gründen nichts verdient, ist gleichzeitig das Einkommen der Familie geschmälert und infolge der größeren Kopfzahl der Familie das Bedürfniß nach der Wohnung vergrößert. Der allein nicht zu erschwingende Ausgabeposten für die Wohnung soll durch die Aufnahme von Schlafgängern ermöglicht werden.

Die Hauptmasse der Schlafräume drängt sich in den Wohnungen mit zwei Wohnräumen mit Küche und mit drei Wohnräumen mit oder ohne Küche zusammen. Von 10,775 Dresdener Haushaltungen mit Schlafleuten entfallen auf sie allein 8529 oder auf 10,000 berechnet 7515. Die Wohnungen mit gleichen Räumlichkeitsklassen, die von Haushaltungen mit Schlafleuten belegt sind, erscheinen bedeutend stärker bevölkert, als die Wohnungen mit Haushaltungen ohne Schlafleute. Mit der größeren Dichtigkeit der Wohnungen verschärfen sich natürlich all' die Uebelstände, mit denen das Schlafstellenwesen an und für sich verknüpft ist.

Die **Behausungsziffer in den deutschen Großstädten** ist sehr verschieden. Das Statistische Amt der Stadt Bremen hat im Jahre 1902 für die 33 Großstädte mit mehr als 100,000 Einwohnern, die bei der Volkszählung am 1. Dezember 1900 vorhanden waren, die durchschnittliche Bewohnerzahl der Wohnhäuser ermittelt. Gerade die Städte des Ostens haben danach — außer Danzig — eine sehr starke Bevölkerungszahl pro Wohnhaus. Charlottenburg mit 52,00 und Berlin mit 50,07 stehen an der Spitze, dann folgen Breslau mit 40,70, Posen mit 39,12, Stettin mit 38,54, Magdeburg mit 32,85 und Königsberg mit 32,42. Posen, Stettin, Magdebnrg und Königsberg sind oder waren bis vor nicht langer Zeit durch Festungswerke, die die Städte eng umschlossen, in ihrer Entwickelung gehemmt. In Berlin und Charlottenburg ist das Riesenmiethhaus, abgesehen von anderen Einflüssen, durch unzweckmäßige Bebauungspläne und durch die Bauordnungen begünstigt worden. Außer den schon genannten Orten haben nur noch Chemnitz mit 30,14, München mit 28,89, Dresden mit 28,68 und Leipzig mit 27,84 mehr als 25 Bewohner in einem Hause. Diese vier Städte haben in den letzten 10 bis 15 Jahren durch Eingemeindungen von Nachbarorten ihr Weichbild stark vergrößert; wären bloß die älteren Theile der Städte bei der Berechnung berücksichtigt worden, so würden auf ein Wohnhaus noch erheblich mehr Bewohner kommen. Die Orte, die Posen und Stettin in sich aufgenommen haben, waren Industrieorte, die außerhalb des Festungsrayons entstanden und sehr dicht bevölkert waren. Je mehr nach Westen, desto weniger Bewohner entfallen auf ein Wohnhaus. Im Osten hat nur Danzig 20,34, weiterhin Hamburg, Hannover, Stuttgart, Halle, Mannheim, Kiel und Kassel zwischen 20 und 25, die großen Industriestädte des

Westens, Düsseldorf, Elberfeld, Barmen, Dortmund, Essen, Aachen, übrigens auch Altona, Braunschweig, Frankfurt, Straßburg, Nürnberg wiesen weniger als 20, Köln nur 15,82, Krefeld 13,96 und Bremen, wo das Einfamilienhaus eine große Rolle spielt, sogar nur 7,84 Bewohner pro Wohnhaus auf. Die Städte des Westens beweisen, daß auch eine rasche industrielle Entwickelung keineswegs zur Anlage von Miethkasernen zwingt.

Für die Wohnverhältnisse gilt durchweg das Gesetz, daß die Größe der Wohnung einen Maßstab gibt für die Wohlhabenheit der Bewohner. Je größer die Wohnung, desto kleiner ist die Zahl der Bewohner eines Zimmers, desto mehr Kubikraum kommt auf einen Bewohner und desto niedriger ist die Miethe für den Kubikmeter. Nimmt die Raumgröße der Wohnung, also die Zahl der heizbaren Zimmer ab, so wächst die Zahl der Bewohner eines heizbaren Zimmers, der Kubikraum für den einzelnen Bewohner nimmt ab, und der Miethpreis für den Kubikmeter steigt. Je größer der Prozentsatz der einräumigen Wohnungen in einer Stadt, desto größer ist der Prozentsatz der in ihnen lebenden Bevölkerung, desto dichter also die Belegung, desto theuerer auch der Miethpreis für den Kubikmeter Wohnraum, desto elender sind die Wohnungszustände im Allgemeinen, besonders auch die sittlichen und gesundheitlichen.

Der Sammlung von Thatsachen der Wohnungsnoth, mit denen wir den 1. Band eröffnet haben, reihen wir hier noch einige neuere Beispiele an.

In **München** hat die Volks- und Wohnungszählung vom 1. Dezember 1900 gezeigt, daß auch dort, wie in anderen Städten, wieder eine starke Preissteigerung der Miethen eingetreten war, verbunden mit Wohnungsnoth der unteren Volksschichten. Die Wohnungen im Preise bis 150 M. sind seit 1895 um 4570, um mehr denn 24 pCt. vermindert und dabei haben die Wohnungen in der Preislage 151—200 M. nur um 65, um nur 0,6 pCt., diejenigen von 201—300 M. um 10,481, d. h. um volle 75 pCt. zugenommen, aber auch alle theureren Stufen haben sich um 55 bis 50 pCt. vermehrt. In der Gesammtheit der billigeren Wohnungen bis 200 M. ist von 1895 auf 1900 eine bedeutende Minderung eingetreten, nämlich um 4505 Wohnungen oder 15,1 pCt. Nimmt man an, daß 1/5 der Einnahmen auf die Wohnung verwendet werden muß, so entsprechen nur diese Wohnungen der Bedürfniß der Personen mit den Einkommen von 750 bis 1000 M. und 200 M. bilden die Höchstgrenze der Miethe, über die ein großer, ja der größte Theil der Bevölkerung nicht hinausgehen kann, ohne der Befriedigung anderer ebenso nothwendiger Bedürfnisse Abbruch zu thun oder durch die Aufnahme von Aftermiethern, insbesondere von Schlafgängern in die kleinsten Wohnungen, das Familienleben zu schädigen. D

Durchschnittspreise zeigen eine beträchtliche Steigerung; von mindestens 10—15 pCt. bei den Wohnungen mit 2—7 Zimmern, von 25 pCt. bei den Wohnungen mit 1 heizbarem Zimmer und 26—35 pCt. bei den größten Wohnungen. Der Gesammtmiethwerth ist im letzten Jahrfünft fast um die Hälfte gestiegen, die Zahl der Wohnungen um noch nicht ein Viertel (23,5 pCt.); es ist eben eine Vertheuerung der vorhandenen Wohnungen eingetreten. Da ist es denn kein Wunder, daß die Zahl der Wohnungen mit Aftermiethe auf 36,398 (32,3 pCt. aller) gestiegen ist. Von der Gesammtheit der Wohnungen mit sechs und mehr Wohngenossen haben mehr als die Hälfte Schlafgänger und Aftermiether. Wie die Wohnungstheuerung und der Mangel kleinster Wohnungen dazu drängt, zeigt die Thatsache, daß nahezu die Hälfte (46,4 pCt.) aller Wohnungen mit drei heizbaren Zimmern und Nebenraum Aftermiethe haben, dagegen von den zweiräumigen Wohnungen nur 24 pCt. Als überfüllt betrachtet die Aufnahme nur Wohnungen mit 1 Raum und 4 und mehr Inwohnern, mit 2 Räumen und 7 und mehr Inwohnern bezw. mit 3 Räumen und 11 und mehr Inwohnern. Nach diesem Maßstab gelten von den Wohnungen mit 1 bis 3 Räumen 3624 (5,9 pCt.) als überfüllt. Von allen Wohnungen Münchens waren 3,2 pCt. überfüllt und 5 pCt. der Bevölkerung lebte in überfüllten Wohnungen. Sogar 322 Wohnungen mit nur 1 Raum hatten Aftermiether. München ist in dieser Beziehung noch etwas günstiger gestellt als Berlin.*)

Als die bayerische Eisenbahnverwaltung vom Landtage zum zweitenmale Mittel zur Errichtung bahneigener und genossenschaftlicher Wohnungen verlangte, sagte sie in der Begründung der Vorlage (1901, Landtagsdrucksachen, Beilage 463, S. 538):

An Stationen mittleren und kleineren Umfangs bestehen vielfach die mißlichen Wohnungszustände: Zunahme der Zahl des Eisenbahnpersonals, Zuzug von Arbeitern der Privat-Industrieen und unzureichende Neuschaffung von gesunden und preiswürdigen kleineren und mittleren Wohnungen in ungeschwächtem Maße fort.

In **Augsburg** hat der wirthschaftliche Verband der Arbeitervereine von Augsburg und Umgebung nach dem Muster der von Bücher bearbeiteten Baseler Wohnungsenquête vom 1. bis 19. Februar 1889 eine solche auf Grund eines Fragebogens über Familienstand und Wohnung für Augsburg gemacht, deren Statistik (veröffentlicht 1902) nahezu $^1/_5$ der Gesammteinwohnerzahl umfaßt. Sie gibt ein Bild über die Hausung der in Augsburger Fabriken und Kleingewerben beschäftigten Arbeiter sammt ihren Familien.

Sieht man von den Wohnungsverhältnissen der sog. Arbeiterquartiere der Fabrik-Etablissements, der Fuggerei und übrigen Arbeiter-Stiftungshäuser ab, die in einem Anhang behandelt sind, so ergibt sich aus dieser Umfrage zunächst, daß die Arbeiterwohnungen in Augsburg den gesundheitlichen Anforderungen großentheils nicht genügen. Der zum Leben nöthige Luftraum ist nicht vorhanden und

*) Mittheilungen des Statistischen Amtes der Stadt München, Band 17, Heft 3, 1901.

der erforderliche Ersatz der schlechten Luft durch gute findet nicht in dem nöthigen Maße statt. Vielfach werden Küchen als Wohnungen benutzt und es wird viel über Rauch und Feuchtigkeit geklagt. Dabei kommen durchschnittlich 4 bis 5 Personen auf einen Wohnraum. Dazu kommen die Klagen über Mäuse, Ungeziefer, Feuchtigkeit, schlechtes Schließen von Fenstern und Thüren, Mangel an Winterfenstern, ungenügende Trinkwasser- und Abort-Verhältnisse. 2,2 pCt. der Wohnungen besitzen überhaupt keinen Abort, 12,1 pCt. haben je einen eigenen. In 23,10 pCt. der Fälle müssen sich zwei Familien, in 32,6 pCt. 3 bis 4 Familien und in 13 pCt. 5 bis 6 Familien, in 5,7 pCt. 7 bis 8 Familien in einen gemeinschaftlichen Abort theilen. Bei 8,2 pCt. ist in je einem Hause für sämmtliche Familien nur ein Abort vorhanden und das selbst in Häusern, in denen sich eine öffentliche Wirthschaft befindet. Daß unter solchen Verhältnissen die Sittlichkeit leiden muß, liegt auf der flachen Hand und diese Schädigung wird durch die Ueberfüllung erhöht. Eine richtige Trennung zwischen Erwachsenen und Kindern und nach dem Geschlecht kann in der Regel nicht mehr Platz greifen. Dabei sind gerade die kleinen und kleinsten Wohnungen relativ die theuersten. Eine Wohnung mit 5 und mehr Zimmern berechnet sich nur dreimal so hoch, eine Wohnung mit 4 Zimmern nur zweieinhalbmal so hoch als ein einzelnes Zimmer. Der hohe Preis erklärt sich aus dem Mangel an gesunden Arbeiterwohnungen. Wie unverhältnißmäßig hoch der Gewinn der Bauherren und Hausbesitzer ist, gibt ein Vergleich mit den Fabrikmiethwohnungen. Die von den Unternehmern 2c. für ihre Arbeiter gebauten Wohnungen sind, obwohl auch da die Miethe Verzinsung und Amortisation herausholen soll, durchschnittlich 55 pCt. billiger. Es kosten durchschnittlich die Wohnungen mit je 1 Küche und 1 Zimmer um 70 pCt., 2 Zimmern um 69 pCt. 3 Zimmern 58 pCt., 4 Zimmern 39 pCt. und 5 und mehr Zimmern 40 pCt. in Miethäusern mehr als in Arbeiterwohnhäusern der Fabriken.

Der Bericht des Stadtmagistrates **Frankfurt** wegen Einführung des Erbbaurechtes vom 4. Dezember 1900 sagt: Unser Mittelstand ist „zur Zeit und zwar hier in Frankfurt weit mehr als in vielen anderen Städten, in der üblen Lage, beschränkte Eigenwohnung für unverhältnißmäßig hohe Miethpreise nehmen zu müssen, während er finanziell durchaus in der Lage wäre, ein Ein- oder Zweifamilienhaus auf billigem, aber durch gute Verbindungen mit der Stadt verbundenem Gelände zu besitzen."

In **Württemberg** hat der Verband der Württembergischen Eisenbahn- und Dampfschifffahrtsbediensteten im Jahre 1901 an die Ständeversammlung eine Petition gerichtet um Gewährung staatlicher Credits zur Finanzirung baugenossenschaftlicher Unternehmungen nach dem Beispiele des vom bayerischen Staat dem **Bayerischen** Eisenbahnerverband gewährten Credits. Zur Begründung **dieser** Forderung hat Redakteur E. Roth eine Denkschrift an **die Ständeversammlung** gerichtet, worin er Bezug nimmt auf die **Aeußerung** der württembergischen Eisenbahnverwaltung in den Motiven **zum** Eisenbahngesetz 1901/02, die die stets wachsende Schwierigkeit

tont, zu einem den Verhältnissen der Eisenbahnangestellten entsprechenden Miethzins oder überhaupt in Privathäusern eine passende Unterkunft zu finden. Dann hebt die Denkschrift als Beispiele der Wohnungsnoth der Bahnbediensteten hervor, daß mindestens 50 pCt. sämmtlicher Miether unter den Eisenbahnern zu wenig Wohnräume haben, daß Hausbesitzer, ehe noch die Gehaltsaufbesserungsvorlage im Landtage zur Annahme gekommen war, schon im Hinblick auf diese Vorlage bis zu 50 M. jährlich den Miethzins gesteigert haben, daß Dienstzimmer für Bedienstete eingeräumt werden mußten, nur damit sie am Platze bleiben konnten, während sie gezwungen waren, ihre Familien an einem anderen Platze zurückzulassen usw.

In **Mannheim** wurde, wie in anderen Städten, bei der Volkszählung vom 1. Dezember 1900 ebenfalls eine Wohnungszählung vorgenommen. In den Vorstädten nimmt die Zahl der bewohnten Grundstücke und der Wohnungen zu, am stärksten in den von Arbeitern bewohnten Stadttheilen, die einerseits immer dichter bebaut werden, anderseits immer weiter hinauswachsen. In der Innenstadt dagegen zeigt sich eine rückläufige Bewegung, indem die Wohngebäude allmälig und zu einem wachsenden Theile durch Geschäftshäuser und Bureaux verdrängt werden (City-Bildung).

Die Wohndichtigkeit zeigt in allen Stadttheilen — mit Ausnahme der östlichen Stadterweiterung — eine steigende Tendenz. 1895 kamen auf einen Wohnraum $1{,}_{48}$ Bewohner, 1900 sind es $1{,}_{59}$. An erster Stelle steht die Neckarvorstadt mit $2{,}_{18}$ Bewohnern pro Zimmer. Die Steigerung der Wohndichtigkeit in den letzten fünf Jahren beträgt $11{,}_{12}$ pCt. Betrachtet man eine Dichtigkeit von mehr als zwei Personen auf den Wohnraum als zu groß, so gelangt man zu dem Ergebniß, daß ca. 60 pCt. der Bevölkerung Mannheims in guten, ca. 40 pCt. in schlechten Wohnungsverhältnissen leben.*)

Ueber die Wohnungszustände in **Berlin** hat die Ortskrankenkasse für Kaufleute im Jahre 1902 durch ihre Controlleure eine Untersuchung veranstaltet, deren Hauptergebnisse hier folgen.

Zunächst wurden die den einzelnen Bewohnern in den betreffenden Wohnräumen zur Verfügung stehenden Bodenflächen festgestellt. Dabei zeigte es sich, daß das in den letzten Jahren von den Baugenossenschaften angeordnete Mindestmaß von 12,18 Quadratmeter Bodenfläche für $11{,}_{16}$ pCt. der männlichen und für $13{,}_{14}$ pCt. der weiblichen Kranken nicht vorhanden war. Diese hatten vielmehr nur 10 Quadratmeter Bodenfläche zur Verfügung. Bei 472 Wohnungen, das heißt bei $41{,}_{75}$ pCt., war nicht einmal die Mindesthöhe von 3, selbst nicht von 2,90 Meter erreicht. Die

*) 8. Heft der Beiträge zur Statistik der Stadt Mannheim, herausgegeben vom städtischen statistischen Amt.

Krankencontroleure stießen auf Wohnungen, in denen ein Mensch kaum aufrecht stehen konnte. Wie die Luft in derartig niedrigen, engen, übervölkerten Räumen beschaffen ist, davon kann man sich ungefähr einen Begriff machen. Als das Mindestmaß von Kubikmeter Luft in Kasernen und Gefängnissen gelten 22—50 für den Kopf. Dieses Mindestmaß selbst steht 64,78 pCt. der controlirten männlichen und 63,52 pCt. der controlirten weiblichen Patienten nicht zur Verfügung. Die Feststellungen haben vielmehr ergeben, daß in einer ganzen Reihe von Fällen nicht mehr als sechs, ja mehrfach nicht einmal drei Kubikmeter Luft auf den betreffenden Kranken in dem überfüllten Wohnraum kamen. In derartigen Höhlen oder Löchern — „Wohnungen" kann man sie nicht nennen — leben Menschen und zwar kranke Menschen und was noch mehr besagen will, 45 Prozent Lungen- oder Kehlkopfkranke! Aber damit ist das Maß des Elends in diesen Wohnungen noch lange nicht erschöpft. Die Untersuchung hat nämlich gelehrt, daß von allen diesen Lungenkranken noch nicht ganz 6 pCt. einen Schlafraum zur alleinigen Verfügung haben, vielmehr wird er in beinahe 24 pCt. mit noch einer, in 31¾ pCt. mit zwei, in 16⅓ pCt. mit drei, in 14⅓ pCt. mit vier, in beinahe 3 pCt. mit fünf, in 3¼ pCt. mit sechs, in mehr als anderthalb pCt. mit 7 und mehr Personen geteilt. Rechnet man hierzu noch die schlechte Beschaffenheit der Wohnungen als solche, mangelhafte Beleuchtung, Feuchtigkeit, unzweckmäßige Heiz- und Kochvorrichtungen, vielfach gänzlich unzulängliche Closets und schlechte Entwässerungsanlagen, dann kann man sich eine Vorstellung von solch' einem durch Krankheit verschärften Wohnungselend in Berlin machen. Und dabei ist nicht außer Acht zu lassen, daß es sich bei diesen 1850 Kassenmitgliedern größtentheils um solche handelt, die, wie schon bemerkt, noch nicht der öffentlichen Armenpflege verfallen waren. Die Wohnungsuntersuchung hat weiter ergeben, daß unter den 1850 Kranken 200 sich befanden, nämlich 99 weibliche und 101 männliche, die kein Bett zu ihrer alleinigen Verfügung hatten, und von diesen bejammernswerthen Geschöpfen waren 23 weibliche und 32 männliche Lungenkranke!

In **Charlottenburg** standen im Mai 1902 788 Wohnungen leer, davon aber nur 110 mit einem oder zwei heizbaren Zimmern — also 14 pCt. Behausungen für kleinere Leute — angesichts der immer noch stark wachsenden Bevölkerung! Der Miethpreis für ein heizbares Zimmer ist im Durchschnitt seit 1898 von 250 M. auf 325 M. gestiegen!

Eine weitere Vorstellung von der Wirkung dieser Wohnungsverhältnisse auf das Leben der Industriearbeiterschaft geben die Berichte der Fabrikinspektoren von 1901, die Folgendes besagen: Charlottenburg verhalte sich gegen die Industrie und die Arbeiter ablehnend; bei der Erschließung neuer Viertel werden Fabriken thunlichst ganz ausgeschlossen und die Bebauungspläne so aufgestellt, daß an Arbeiterwohnungen kaum gedacht werden kann. Oder an anderer Stelle: Ein interessantes Licht auf die Wohnverhältnisse in Charlottenburg wirft eine Zusammenstellung, welche ein dortiges beinahe 3000 Arbeiter beschäftigendes Werk aufstellte. Es ergibt sich daraus, daß nur ein Drittel der Arbeiter in Charlottenburg wohnt; 691 Arbeiter wohnen unter einer halben, 130 über eine ganze Stunde von der Fabrik entfernt. Letztere wohnen meist im Osten von Berlin, in Treptow, Rixdorf, Rummelsburg. Durch die neuesten Bebauungspläne von Charlottenburg, welche das Gebiet zwischen dem Nordufer

der Spree und der Jungfernheide im Auge haben, wird der Industrie die Entwicklung einem guten Wasserweg in der Richtung nach Spandau zu ganz unterbunden.

Auch der Bericht der Charlottenburger Armenverwaltung über die Thätigkeit der Stadtärzte im letzten Jahre beleuchtet die Zustände. Da heißt es: Es zeigt sich wieder eine beträchtliche Steigerung der Inanspruchnahme armenärztlicher Hilfe. Die Hauptursache wird in dem wirthschaftlichen Niedergang, daneben aber auch in der Wohnungsnoth gesehen. Die vermehrten Erkrankungen, besonders das häufige Auftreten von Masern, Scharlach und Keuchhusten, werden in verschiedenen Berichten der Stadtärzte auf das Zusammendrängen kinderreicher Familien in unzulänglichen Wohnräumen und den häufigen Wohnungswechsel zurückgeführt. In einem Bericht findet sich folgende Beschreibung einer Armenwohnung (Stube und Küche): „Die Stube niedrig und wenig hell, die Wände feucht, die Tapeten zum Theil in Fetzen herunterhängend, der Raum bewohnt von acht Personen; die Küche bis zum Tage des Einzugs der Familie ein unverändert gebliebener Pferdestall, dessen Abflußrinne den Ratten als Eingangspforte dient — und dabei ein Miethpreis von 25 M. monatlich!" Der berichtende Arzt erwähnt, daß in dieser Wohnung einmal mit Ausnahme des Vaters sämmtliche Familienmitglieder erkrankt sind, und weist darauf hin, daß in solchen Wohnungen besonders die Lungentuberkulose eine ausgiebige Brutstätte findet!

Hamburg. Das statistische Bureau der Hamburger Steuer-Deputation veröffentlichte 1902 eine Miethestatistik für 1901. Darnach bestanden in Hamburg nach Abzug der öffentlichen Gebäude, der Amts- und Freiwohnungen 156,465 Wohnungen. Daß die Bauthätigkeit dem Bedürfniß nicht nachkommt, zeigt der Umstand, daß die Zahl der leerstehenden Wohnungen von Jahr zu Jahr abnimmt. Es standen leer:

1894	13,795	Wohnungen =	9,58 pCt.
1898	4,563	„ =	3,05 „
1899	3,780	„ =	2,49 „
1900	2,889	„ =	1,87 „
1901	2,388	„ =	1,53 „

Es herrscht thatsächlich großer Mangel an kleinen und mittleren Wohnungen. Am geringsten ist der Prozentsatz leerstehender Wohnungen in der Miethe-klasse 251—400 M., am größten in der Mietheklasse 1001—2000 M. Hier beträgt er 3,53 pCt., dort nur 0,66 pCt. Es zeigte sich wieder, daß in der untersten Mietheklasse mehr Wohnungen unvermiethet waren als in der nächstfolgenden, was sich aus der berechtigten Abneigung kleiner Leute erklärt, für gesundheitlich mangelhafte Wohnungen eine unverhältnißmäßig hohe Miethe zu zahlen. Daß es leider noch genug schlechte Wohnungen gibt, die speziell in der untersten Mietheklasse zu suchen sind, konstatirte die Behörde für Wohnungspflege erst in ihrem Bericht für 1900, der sich mit anerkennenswerther Deutlichkeit über die Unmöglichkeit aussprach, bei dem großen Wohnungsmangel das Wohnungspflegegesetz in seinem ganzen Umfang zu handhaben. Diese Rücksichtnahme auf die Wohnungsnoth hat die Behörde und die ehrenamtlichen Organe auch 1901 geleitet, denn der Jahresbericht betont, daß „das Gesetz mit großer Milde und Nachsicht gehandhabt wird." Im Jahre 1901 waren 6886 Haushaltungen mehr vorhanden als benutzte Wohnungen, so daß also 13,772 Familien in gemeinsamen Wohnungen hausen mußten. Dabei nimmt die Zahl der kleinen Wohnungen verhältnißmäßig immer mehr ab. Während 1898 noch 39,162 kleine Wohnungen bis zu 250 M. vorhanden waren, die 27,01 pCt. aller bewohnten Gelasse ausmachten, sank ihre Zahl im Jahre 1901 auf 31,842, die nur noch 20,67 pCt. aller Wohnungen waren.

Mit dieser Knappheit der Wohnungszahl verbindet sich naturgemäß eine ständige Steigerung der Miethen. Die Wohnungen von 251—400 M. weisen über 96 pCt., die Wohnungen der untersten Wohnungsklasse mit einer Miethe bis zu 250 M. 93 pCt. Miethsteigerungen auf. Zerlegt man diese unterste Klasse in 2, in Wohnungen bis 2[illegible] und Wohnungen von 201—250 M., so weist diese 95,68, jene 87,49 pCt. Miethsteigerungen auf. Welche Belastung der kleinen Leute! Nimmt man an, daß von der Gesammtzahl von 156,465 Wohnungen rund 52,000 auf Wohnungen bis zu 200 M. fallen sollen, so ergibt sich in dieser Klasse ein Manko von mindestens 39,000 Wohnungen, denn es sind in Wirklichkeit nur rund 12,700 solcher Wohnungen vorhanden. Dieses Manko sollte die Bauthätigkeit ausfüllen, thut es aber nicht.

Der obenerwähnte amtliche Bericht der Hamburger Behörde für Wohnungspflege für 1900 sagt,

daß in drei Fällen, die unzulässige Aftervermiethung betrafen, die ehrenamtlichen Organe nicht einmal in der Lage waren, die einschlägigen Vorschriften des Gesetzes anzuwenden bezw. die Ergreifung von Zwangsmaßregeln bei der Behörde zu beantragen, weil es den betreffenden Aftermiethern zur Zeit thatsächlich nicht möglich war, ein anderes, ihren Verhältnissen und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechendes Unterkommen zu finden! „Nur dem Mangel an kleinen Wohnungen mußte es in allen drei Fällen zugeschrieben werden, daß solche Zustände eintreten.“ Ueberhaupt sagt der Bericht: „Der Grund, weßhalb auch im Berichtsjahre verhältnißmäßig so wenig Wohnungen (22) und einzelne Wohnräume (25) dauernd für Wohnzwecke geschlossen wurden, liegt nicht etwa darin, daß so wenig schlechte Wohnungen bezw. Wohnräume gefunden worden sind, sondern ist vornehmlich einer Rücksichtnahme auf die Bewohner zuzuschreiben, die bei Schließung ihrer Wohnungen keine für ihre Verhältnisse passende gefunden hätten und bei einer zwangsweisen Räumung obdachlos geworden wären. Der Mangel an kleinen Wohnungen wird von den ehrenamtlichen Organen vielfach bestätigt, es wird sogar direkt behauptet, daß eine Wohnungsnoth schon vorhanden sei und von einem erspriesslichen Wirken der Wohnungspflege erst dann die Rede sein könne, wenn für den Bau kleiner Wohnungen in ausreichender Weise Sorge getragen würde.“

Der Hamburger Senat hat im Jahre 1901 der „Bürgerschaft einen Gesetzentwurf vorgelegt, um dem akuten Mangel an Kleinwohnungen bis 300 M. Miethe abzuhelfen, einem Mangel, der in Fortdauer eine ernste Gefahr für das Gemeinwohl bedeute. Dieser Mangel bestehe jetzt schon und sei unbestritten; er werde aber noch verschärft, weil zur Gesundung des Hafenbezirkes in der Neustadt 2[illegible] Häuser abgebrochen werden mußten. Die Zahl der Wohnungen bis zu 300 M. Miethe war in den letzten 3 Jahren von 62,467 auf 57,945 zurückgegangen. Der Abbruch ganzer Stadtviertel in Hamburg hat die Wohnungen dort sehr vertheuert und es sind in jenen Gegenden Wohnungen selbst mit nur zwei Zimmern nicht unter 400 M. zu haben. Die Befürchtung, daß die Wohnungsmiethen in Hamburg in den nächsten Jahren noch sehr steigen werden, hat den „Verein für

burgischer Staatsbeamten", der ca. 12,000 Mitglieder zählt und seinen eigenen Konsumverein besitzt, mit veranlaßt, für seine Mitglieder beim Senat um die Erlaubniß einzukommen, außerhalb Hamburgs wohnen zu dürfen. Das Gesuch ist aber abschlägig beschieden worden. Dagegen hilft der Hamburger Verein „Production" seinen Mitgliedern auch durch Wohnungsbau, und zwar nur mit dem eigenen Gelde des Vereins, was die Bauten und mithin die Miethen wesentlich verbilligt. Dieselben betragen für die zwei- und dreizimmrigen Wohnungen mit 51 resp. 63,8 qm Flächen- und 147,4 resp. 184,4 cbm Luftraum zwischen 260 und 400 M.

Die Untersuchungen, die der sozialdemokratische Verein zu **Halle** a. S. im Jahre 1900 veranstaltete und die Swienty 1901 bearbeitet und veröffentlicht hat, sind allerdings in Fragestellung und Aufnahme mangelhaft, aber doch in der Schilderung des Wohnungselendes beweiskräftig. Wir durchwandern Straße für Straße, Wohnung für Wohnung, hören die kurze traurige Geschichte der Insassen gar vieler Wohnungen, und sehen besonders, wie in der Feldstraße die Aermsten der Armen, die Elendesten der Elenden, für hohe Miethen in den erbärmlichsten Löchern hausen.

Ueber den Wohnungsmangel in Dresden berichtet der dortige Landgerichtsdirektor Becker nach den amtlichen Zahlen der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1900:*)

Von den 182,326 physischen Personen Dresdens, die 1898 zur Einkommensteuer eingeschätzt waren, hatten 119,036 ein Einkommen bis 1100 M. Rechnet man die 32,408 Untermiether und Schlafleute, 20,000 Ehefrauen und Kinder mit eigenem Einkommen, 19,000 Dienstboten und 8000 beim Arbeitgeber wohnende Gehülfen ab, so bleiben 80,000 Personen übrig, die 1898 eine selbständige Wohnung zum Preise bis 200 M. benöthigt hätten, d. h. 10,5 pCt. der rund 380,000 Einwohner. 1900 würden den rund 396,000 Einwohnern 41,000 solcher Wohnungen zur Verfügung zu stellen gewesen sein. Thatsächlich aber gab es am 1. Dezember 1900 nur rund 18,000, d. h. etwa 23000 derartige Wohnungen zu wenig. Zu jenen 41,000 Wohnungsbedürftigen, die auf Wohnungen bis zu 200 M. angewiesen waren, kamen aber 1898 noch 12,857 Personen mit einem Einkommen von 1100 bis 1250 M., die keinesfalls mehr als 300 M. für ihre Wohnung anzulegen genöthigt sein sollten. Von diesen bedurften nach Mindestschätzung 10,000 Personen eigene Wohnung. Statt der 1898 demnach benöthigten 51,000 Wohnungen bis zu 300 M, waren deren aber thatsächlich noch am 1. Dezember 1900 nur rund 44,000 vorhanden, also rund 7000 zu wenig! Im 9. Heft der statistischen Mittheilungen vom Juni 1899 wird zu dieser Entwickelung bemerkt: „Die Gestaltung der Wohnungspreise vollzieht sich in

*) Becker, „Die Vortheile der Baugenossenschaften für die Gesammtheit und den Einzelnen, in besonderer Berücksichtigung der Dresdener Verhältnisse", 1901.

der jetzigen Periode unabhängig von den beiden Faktoren Angebot und Nachfrage." Die Folge dieses enormen Mangels an kleinen Wohnungen sind die Unter- und Theilvermiethungen, das ausgedehnte Schlafgängerwesen mit seinen sittlichen und wirthschaftlichen Schäden. Die Zahl der leerstehenden billigsten Wohnungen beträgt seit Jahren nur wenig über ½ pCt. Die Steigerung der Miethpreise für Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer betrug im letzten Jahrzehnt 37 pCt., bei zwei heizbaren Zimmern 26 pCt. Der Durchschnittspreis einer unbewohnten Wohnung steigerte sich im letzten Jahrfünft um 14 pCt. Diese Theuerung zwang mehr Haushaltungen als früher zum Auskunftsmittel der Untermiether. Am 2. Dezember 1895 gab es 7339 Haushaltungen mit 12,572 Untermiethern und 10,775 Haushaltungen mit 19,836 Schlafleuten. Beim Erlaß der städtischen Wohnungsordnung 1898 wurden 3061 von diesen insgesammt 10,775 Wohnungen mit Schlafleuten, also über 28 pCt., oder über 16 pCt. aller mit Familienfremden belegten Wohnungen, allein nach § 6 der Wohnungsordnung für polizeiwidrig erklärt, also um deswillen, weil für den Vermiether kein hinreichender Wohn- und Schlafraum blieb! Die Leerstellung dieser Wohnungen hätte 23,178 Personen betroffen. Die Durchführung des auf Theilvermiethungen sich beziehenden Abschnitts der Wohnungsordnung mußte daher bis 1. Oktober 1904 vertagt werden.

In **Leipzig** war von 1891—1897 mit Ausnahme des Jahres 1892 der Bedarf an Wohnungen stets größer als der Zuwachs, dann kehrte sich das Verhältniß um, aber es handelte sich nur um große und mittlere Wohnungen, während der Mangel an Kleinwohnungen nach der amtlichen Statistik vom 1. November 1901 noch fortbesteht.

In **Straßburg i. E.** hat die gemeinsame Ortskrankenkasse, wie anderswo auch, Erhebungen über die Wohnungsverhältnisse ihrer erkrankten Mitglieder angestellt und zwar für die Zeit von November 1900 bis April 1901. Es wurden insgesammt 1047 Wohnungen kontrollirt.

Von diesen Wohnungen bestanden 121 aus nur einem Zimmer, 163 aus 1 Zimmer und Küche, 571 aus 2 Zimmern und Küche und nur 192 aus mehr wie 2 Zimmern und Küche. Im Durchschnitt entfällt auf die Wohnung ein Luftraum von 32,8 Kubikmeter und auf den Kopf der Wohnenden bei Tage gar nur 8,6, des Nachts 9,9 Kubikmeter. Das Wohnungselend, das in diesen Zahlen liegt, wird besonders deutlich, wenn man bedenkt, daß für Gefängnisse und Kasernen ein Luftraum von 24 bis 50 Kubikmeter auf eine gesunde Person verlangt wird, hier es sich aber um Kranke handelt, die erst recht gesunder und reichlicher Luft bedürfen. Unter welchen Verhältnissen ein Theil dieser Kranken wohnte, zeigt der Umstand, daß in 33 Fällen die Räume, in denen sich die Erkrankten aufhielten, kein Fenster hatten, sondern Luft und Licht von anstoßenden Gelassen empfingen; in 664 Fällen war nur 1 Fenster vorhanden, das aber vielfach diesen Namen nicht verdiente. Nur 845 Wohnungen werden als hell, dagegen 202 als dunkel und 200 als feucht bezeichnet. In 31 Fällen diente der Aufenthaltsraum der Kranken zugleich als Arbeitsraum und in 9 außerdem noch als Küche. In 5 pCt. der Wohnungen war Heizgelegenheit überhaupt nicht vorhanden, auch in den übrigen Wohnungen vielfach mangelhaft. Die Abortverhältnisse waren äußerst schlecht; häufig war auf 36 bis 40 Personen nur ein Abort vorhanden; in einem Falle mußten sich sogar 70 Personen mit nur einem Abort begnügen, der nicht einmal mit einem Sitze versehen war. In einem anderen Falle mußten die 38 bis 1

Bewohner eines Hauses den einen vorhandenen Abort mit den Gästen einer Wirthschaft theilen! Die Einzelschilderungen der Controleure zeigen höchst traurige Verhältnisse. In engen, schmutzigen, höchst unzureichenden Räumen von nur einem Zimmer ohne Küche finden sich Familien bis zu 9 Personen zusammengepfercht. Von Erfüllung der einfachsten gesundheitlichen und sittlichen Forderungen ist keine Rede. Ist es schon ungesund, wenn gesunde Personen keine Lagerstätte für sich allein haben, um so schädlicher wirkt es bei Kranken, wenn sie das Bett — sei es mit Frau oder Mann, Schwester oder Kindern usw. — theilen müssen, wie das vielfach angetroffen wurde. Ferner wird ein Fall angeführt, wo in einer Familie ein erwachsener Sohn und eine erwachsene Tochter gleichzeitig krank waren und miteinander das Bett so theilten, daß für das eine das Kopfende da war, wo das andere das Fußende hatte! Die über die Bettenverhältnisse angestellten Erhebungen ergaben 1269 Betten auf 2524 Personen. Von diesen hatten nur 330, also im Ganzen 13 pCt., eine eigene Lagerstätte; theilweise kamen auf ein Bett 3 Personen! Im Allgemeinen ergab sich, daß, je größer die Familie bezw. je mehr Personen sich in einem Haushalte befinden, um so schlechter es mit den Bettenverhältnissen bestellt ist. Als eine besondere Eigenthümlichkeit erscheinen in dem Bericht die an Familien vermietheten möblirten Zimmer, wovon 40 vorgefunden wurden. In solchen Zimmern wohnten bis zu 9 Personen; Fälle, wo Familien mit 4, 5 und 6 Personen ein Zimmer bewohnten, waren nicht selten. In der Regel müssen solche Familien 5—6 M., ja manchmal noch mehr Miethe pro Woche entrichten. Der Bericht bemerkt, daß es mit dem Preise darauf anzukommen scheine, wie viele Personen den Raum, der meistens mehr Loch genannt werden kann, bewohnen. Wie in anderen Orten, werden auch in Straßburg für die schlechtesten Wohnungen verhältnißmäßig die höchsten Miethen gefordert und bezahlt.

Eine im „Tabak-Arbeiter" (Nr. 28 vom 14. Juli 1901) veröffentlichte Privaterhebung behandelt ausschließlich die Wohnungsverhältnisse von 20 Tabakarbeiterfamilien im Amte Rehme in Westfalen. Die Erhebung ist sehr gewissenhaft durchgeführt und verdient deshalb hier Erwähnung.*)

Der Berichterstatter bemerkt, daß die Tabelle ein getreues Spiegelbild der Wohnungen von der schlechtesten bis zur besten sei, daß es aber mehr von den schlechteren, wie von den besten Wohnungen gäbe. Er hat die Wohnungen in ihrer Länge, Breite und Höhe ausgemessen und darnach ihren Kubikinhalt berechnet. Die Höhe schwankt z. B. zwischen 1,69 (!) und 3,0 m, der Luftraum pro Wohnung zwischen 14,48 cbm und 50,37 cbm, erreicht aber in 8 (von 20) Fällen höchstens 16,94 cbm, während in den Gefängnissen 20 cbm Luftraum pro Kopf verlangt werden. Pro Kopf schwankt der Luftraum zwischen 1,88 und 12,15 cbm und erreicht in 14 Fällen noch nicht einmal 6 cbm, in 8 Fällen bewegt er sich sogar zwischen 1,88 und 3,46 cbm (!). Dabei wird nur in einem Falle nicht im Arbeitsraume gekocht, in sämmtlichen Fällen wird dagegen der Tabak über dem Ofen getrocknet. Die Tabelle gibt ferner die Zahl und Größe der Fenster sowie der Scheiben an. Sie ertheilt Auskunft darüber, aus wieviel

*) Ueber die traurigen Wohnverhältnisse unter den Heimarbeitern überhaupt vergleiche man die Schrift „Schutz den Heimarbeitern", eine Denkschrift, dem Bundesrathe und Reichstage überreicht vom Verband der Schneider und Schneiderinnen und verwandten Berufsgenossen. Stuttgart 1901, S. 27 ff.

Räumen die Wohnung besteht und wieviel Kammern sie hat. Sie berichtet, ob Fremde beschäftigt werden und ob und bei welcher Beschäftigung die Frau mitarbeitet. Endlich wird festgestellt, daß der Tabak in einem Fall im Flursaale, in einem anderen in der Küche, in allen übrigen in der Schlafkammer aufbewahrt wird. Die Tabelle verräth in ihrer ganzen Anordnung einen so gewissenhaften und scharfen Beobachter, daß es nichts an ihr zu deuteln gibt; sie enthüllt aber zugleich in dürren Zahlen ein geradezu grauenerregendes Elend.

Die preußischen Gewerbeinspektoren haben in ihren Berichten über das Jahr 1900 der Hausungsart der Arbeiter eine ganz besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Die Mittheilungen aus fast sämmtlichen Bezirken bestätigen die fortdauernden Angaben über den Mangel an kleinen Wohnungen und die unzulängliche Beschaffenheit vieler derselben in Stadt und Land in erschreckendem Maße. Aus fast allen Berichten ergibt sich ein steigendes Anwachsen der Wohnungsnoth mit ihren schlimmen Gefahren für Gesundheit und Sittlichkeit, fast überall werden Klagen laut über Mangel an kleinen Wohnungen, Miethsteigerungen usw. Dabei ist immer zu beachten, daß die Beobachtungen der Gewerbeaufsichtsbeamten nur gelegentlich gemacht werden; würde durch eine Wohnungsinspektion einmal die Wohnungsfrage als solche untersucht und würden die Ergebnisse einer solchen Erhebung veröffentlicht werden, so würde sich gewiß ein Bild ergeben, auf dem nur wenig Lichtpunkte zu finden wären.

Die Wohnungsverhältnisse, sagt der Gewerbeinspektor zu Landsberg a. W. sind, abgesehen von dieser Stadt selbst, meist schlecht und am schlechtesten auf dem flachen Lande. „Dabei sind die Miethen unverhältnißmäßig hoch und verschlingen vielfach ein Fünftel des Verdienstes. Da bei den meist sehr geringen Abmessungen der Wohnräume die Ställe und Kammern in der Regel mit Haus- und Wirthschaftsgegenständen belegt werden müssen und ein Kellerraum selten zur Verfügung steht, so ist dem größten Theile der Arbeiter die Möglichkeit verschlossen, Kartoffeln, Kraut, Obst oder Feuerungsmaterial in größeren Mengen und daher zu entsprechend billigeren Preisen einzukaufen. In den ländlichen Bezirken der westpreußischen Kreise Carthaus, Berent, Pr. Stargard ꝛc. werden die Verhältnisse besonders traurig genannt. Zuweilen zeichnet sich nach dem Bericht des Gewerbeinspektors in Danzig das Wohnhaus vor den Ställen und Scheunen nur durch größere Baufälligkeit aus. „Schlechte Wohnungsverhältnisse für Arbeiter bestehen im Dorfe Gramtschen, Kr. Thorn. Ein Theil der Ziegeleiarbeiter wohnt mit der Familie in Räumen, die auch bei den bescheidensten Ansprüchen nicht als menschenwürdig bezeichnet werden können. Polizeilich einzuschreiten war nicht rathsam, da andere geeignete Wohnungen nicht vorhanden waren." In diesem Bericht wird denn auch die Einrichtung einer besonderen Wohnungsinspektion, etwa durch die Gemeinden, als erwünscht bezeichnet und die Gründung einer Baugenossenschaft mitgetheilt. In den Städten ist es nicht besser. Kiel hat sich genöthigt gesehen, 101 obdachlose Familien mit 650 Köpfen in städtischen Gebäuden (Turnhallen, Baracken, Armen- und Krankenhaus, Miethwohnungen u. dgl.) unterzubringen. 14 Familien haben sich in bretternen Gartenhütten einlogirt.

Aus Ostpreußen wird berichtet: „Die Wohnungsverhältnisse der Arbeiter lassen immer noch sehr viel zu wünschen übrig, und die Miethpreise sind verhältnißmäßig hoch. Es ist nicht selten, daß der Arbeiter ein Viertel seines Jahresverdienstes und mehr als Miethzins für seine Wohnung hingeben muß." Sehr traurig ist es auch in Westpreußen bestellt. Die Mehrzahl der in Elbing besichtigten Wohnungen in den älteren Stadttheilen bestand aus einem einzigen Raume; dazu kam auf dem Flur ein gemauerter Steinpfeiler, auf welchem in der Weise längst vergangener Zeiten mit offenem Feuer gekocht wurde. Für derartige Wohnungen wurden 72—96 Mark Miethe entrichtet. Berücksichtigt man, in welch' schlechtem Zustande die mehrfach kaum 2 Meter hohen Wohnungen sich befinden, so muß man diese sogenannten billigen Wohnungen als recht theuer bezeichnen." Auffallend war bei den meisten Arbeiterhäusern die geringe Zahl der Aborte. Es wurde z. B. festgestellt, daß in einem Häuserkomplex ein Abort von acht Familien benutzt werden mußte. Andere mehrfach vorgefundene Einrichtungen haben zwei und mehr Sitze ohne Trennungswand. Bei einer Anlage gibt es zwar zwei getrennte Abtheilungen mit je 4 Sitzen für die Geschlechter, in den Abtheilungen aber keine Scheidewand. Die acht Sitze dienen für mehrere Häuser, in denen etwa 150 Leute wohnen. Bei solchen Zuständen ist natürlich nicht zu verwundern, daß hier ansteckende Krankheiten vorkommen, zumal die Leute kein Trinkwasser in der Nähe haben und in Ermangelung von etwas Besserem das Wasser des sumpfigen Elbingflusses genießen. In einer Anzahl von Häusern fand sich außerdem eine wunderliche Steuer vor, nämlich eine Abgabe von 30—50 Pfg. vierteljährlich für Benutzung des Aborts.

Aus dem Regierungsbezirk Frankfurt a. O. wird berichtet, daß in den Arbeiterfamilien selten jedes Familienmitglied sein eigenes Bett hat, sondern meist nur für zwei Personen ein Bett vorhanden ist. Ja, in einem Falle waren sogar für neun Personen nur drei Betten da. In Frankfurt a. O. liegen die niedrigen und theueren Miethwohnungen in den niedrigsten Stadttheilen und haben besonders im Frühjahr beim Steigen der Oder sehr unter Grundwasser zu leiden.

Für die in den Berliner Vororten beschäftigten Arbeiter hat die Wohnungsfrage noch fortwährend ihre Schwierigkeiten. Die nöthige Herstellung und Vermehrung von Wohnungen steht in keinem richtigen Verhältnisse zur industriellen Entwickelung der Vororte. Die Schwierigkeiten haben ihre Gründe darin, daß die Erbauung von Arbeiterwohnhäusern einestheils durch die Landspekulation sehr erschwert wird, indem der größte Theil des in Frage kommenden bebauungsfähigen Geländes in den Händen kapitalkräftiger Leute sich befindet, welche in der Lage sind, ein immer höheres Steigen der Bodenpreise abzuwarten, anderentheils durch das Nachlassen der Bauthätigkeit im Allgemeinen in Folge Steigerung der Baumaterialienpreise und der Löhne der Bauarbeiter. Bemerkenswerth ist der Hinweis, daß die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Miethvertrag nachtheilig auf die Vermiethung von Arbeiterwohnungen einwirken, weil auf Grund dieser Bestimmungen viele Hausbesitzer grundsätzlich nicht Wohnungen an Arbeiterfamilien vermiethen wollen. In Berlin-Charlottenburg haben die Miethpreise eine weitere bedeutende Steigerung erfahren, und es kann nicht bezweifelt werden, daß viele Arbeiterfamilien gezwungen worden sind, ihre bisherigen Wohnungen mit weniger guten zu vertauschen.

Der von dem Gewerbe-Inspektor zu Kattowitz bei Gelegenheit anderer Besichtigungen gewonnene Einblick in die Wohnungen von Bau- und forstwirthschaftlichen Arbeitern ließ schwere gesundheitliche und sittliche Schäden erkennen. Dasselbe gilt von den Unterkunftsräumen, die mit großen Hüttenwerken verbunden sind. Bei diesen mit reichen Kapitalien und großen Ueberschüssen arbeitenden Betrieben fand der Beamte mehrfach Unterkunfts-Einrichtungen von solcher Beschaffenheit, „wie sie in der kleinsten, ärmlichsten Ziegelei nicht zu dulden gewesen wären. Meist ließ sich hier durch gütliche Vorstellung bei den Werken Abhilfe erzielen; wo das Mittel aber versagte, fehlt jede gesetzliche Handhabe zur Herbeiführung der dringend erwünschten Verbesserungen." Ebenso gab die Besichtigung der Wohnungen für die in Ziegeleien und Steinbrüchen thätigen Campagne-Arbeiter zu zahlreichen Beanstandungen und einer größeren Anzahl von Bestrafungen Veranlassung. In 18 solchen Unterkunftsräumen der Inspektion Kattowitz waren den Arbeitern keine oder zu wenig Bettstellen, vereinzelt noch nicht einmal Strohsäcke oder Stroh zur Verfügung gestellt. Bei einem abgelegenen großen Steinbruch mußte die Frau des einen Arbeiters in einem Raum mit acht Männern schlafen.

Im Bezirk Hannover lassen die Wohnungen der Arbeiter „noch viel zu wünschen übrig", in Münster sind die Wohnungsmiethen erheblich gestiegen, in Köln machte sich eine fortdauernde Steigerung des Miethpreises bemerkbar, „deren Ende mit Rücksicht auf die geringe Bauthätigkeit nicht abzusehen ist." Bei der dortigen Wohnungsnachweis-Anstalt war in der Zeit vom 1. Juli 1899 bis zum 30. Juni 1900 die Anfrage nach Wohnungen ziemlich doppelt so groß wie das Angebot.

Aus den Berichten der preußischen Gewerbeaufsichtsbeamten für 1901 entnehmen wir folgende Mißstände über die nächtliche Unterbringung von Lehrlingen im Bezirke Oppeln.

„Bei einem Schmiedemeister mußten 7 Lehrlinge in einem schlecht zu lüftenden Raum von etwa 30 cbm Inhalt schlafen. Bei einem anderen stand 4 Lehrlingen ein Schlafraum von 20 cbm zur Verfügung. 4 Arbeitern eines Tischlermeisters war ein 2 m hoher, 1,8 m unter dem Vorgelände liegender Keller zum Schlafen angewiesen. Bei der Enge des Raumes mußten auch noch je 2 Betten übereinander stehen. Für Gesellen und Lehrlinge einer Bäckerei war ein gänzlich fensterloser, mit Mehlvorräthen zum Theil gefüllter Schlafraum eingerichtet. Noch schlechter, feucht und mit Ungeziefer erfüllt war in einer anderen Bäckerei der Kellerschlafraum, den der Aufsichtsbeamte nach inzwischen erfolgter polizeilicher Schließung gegen Ende des Jahres doch wieder im Gebrauche fand. Daß mehrfach die Bäcker auf dem Backofen oder in dessen unmittelbarster Nähe in der Backstube schlafen, war leider auch im Berichtsjahre wahrzunehmen. Aehnliche Zustände wurden in den Schlächtereien angetroffen. Soweit möglich wurde den Mißständen scharf entgegengetreten."

Ueber die Wohnungszustände in den östlichen Theilen Preußens berichtet Dr. Richter 1892 aus eigener Kenntniß als Kreisarzt in Großwartenberg: „Obenan stehen die traurigen, zum Theil menschenunwürdigen Wohnungs-Verhältnisse. Es ist, und zwar leider besonders auf großen, den wohlhabendsten Besitzern gehörigen Gütern, keine Seltenheit, daß mehrere Familien

zusammen einen einzigen, oft nicht einmal gedielten, sondern mit rohen Ziegeln gepflasterten Raum bewohnen, in welchem sich ein gemeinsamer, offener Herd befindet. Schon günstiger sind die Umstände, wenn neben diesen gemeinsamen Wohnräumen wenigstens Kämmerchen vorhanden sind, die den Ehepaaren einen Aufenthalt während der Nacht bieten; allerdings sind diese Kämmerchen meistens mangelhaft erleuchtet und so eng, daß sie kaum einem einzigen Erwachsenen genügenden Raum gewähren. Solche Aufenthaltsräume für Menschen erinnern unwillkürlich an die Wohnungen mancher im Culturzustande der Jagd und Fischerei befindlichen Völkerschaften, von welchen wir in den Büchern der Reisenden und den Schilderungen der Kulturgeschichte lesen; daß sie in unserem Kulturstaate noch möglich sind, ist mir vor Antritt meiner beamteten Stellung nicht in den Sinn gekommen. Weiber mit Säuglingen an den Brüsten, am Boden umherkriechende Kinder, junge Burschen und Mädchen, sowie Männer und Frauen aller Altersklassen halten sich, zumal im Winter, während eines großen Theils des Tages in diesem gemeinsamen Wohnraum auf. Man spricht neuerdings wieder so gerne und soviel von einer „sittlichen Hebung des Volkes", wie kann aber auf einer solchen Grundlage eine sittliche Hebung in Angriff genommen werden! Muß nicht in solchen „Familienwohnungen" das Familiengefühl verloren gehen und die Unsittlichkeit bereits den Schulkindern in Fleisch und Blut überimpft werden? Daß in den Wohnungen unserer landwirthschaftlichen Arbeiter Regen und Schnee oft durch die Decken dringen, daß weder Thüren noch Fenster schließen und die Feuchtigkeit oft bis zur Manneshöhe an den Wänden steht, gehört, dem oben Geschilderten gegenüber, noch zu den erträglichen Uebelständen. Von dem mit Recht zu verlangenden Minimum, daß jede Familie wenigstens eine eigene Stube, mit besonderem Kochherde und eine Kammer inne hat, sind wir bei uns zu Lande noch weit entfernt." Richter ist der Meinung, daß die ländliche Arbeiterschaft für bessere Wohnungsverhältnisse empfänglich sei. Ein großer Theil derselben würde wohl auch die besten Wohnungen verschmutzen, aber einer der wenigen volkserziehlichen Vortheile der Sachsengängerei sei, daß manche Arbeiter, die im Westen bessere Verhältnisse kennen gelernt haben, nach der Rückkehr die heimischen Zustände unerträglich finden. Weiter hätten die Frauen bei der Art der Arbeit einen großen Theil des Jahres hindurch keine Zeit, die Wohnung in Stand zu halten. „Thatsache ist jedenfalls, daß diejenigen Güter, welche die besten Wohnverhält-

nisse aufweisen, unter sonst gleichen Umständen am wenigsten unter dem Arbeitermangel leiden." Richter verlangt daher vor Allem baupolizeiliche Vorschriften für das flache Land und eine strenge Ueberwachung der ländlichen Arbeiterwohnungen.*)

Ueber die Wohnungszustände der Landarbeiter in Ostdeutschland vergleiche man auch das 1902 erschienene dritte Heft der von Prof. Max Weber herausgegebenen Einzeldarstellungen über die Landarbeiter in den evangelischen Gebieten Norddeutschlands, auf Grund der Erhebungen des evangelisch-sozialen Congresses.

Für **Niederösterreich** hat Regierungsrath Direktor Dr. Kögler an die von ihm geleitete Arbeiter-Unfallversicherungsanstalt einen Bericht über die Wohnungsfrage erstattet.**) Die Wohnungsnoth der Arbeiter besteht auch in Oesterreich darin, daß die Wohnungen häufig schlecht, gesundheitsschädlich und zu theuer sind. Die Befriedigung verschiedener Bedürfnisse der Arbeiter, wie z. B. die Herstellung der Kleidungsstücke, so bemerkt der Bericht, hat mit den wachsenden Ansprüchen Schritt gehalten, die Wohnungen blieben vielfach die alten. Breite Schichten des Volkes müssen auch dort für die Werthschätzung einer gesunden Wohnung erst erzogen werden. Wie nothwendig eine Verbesserung der Wohnungen, insonderheit auch der Industriearbeiter ist, zeigen die abgedruckten Statistiken. Die Industrie ist vor Allem in den Städten vertreten, die Sterblichkeit ist in den Städten erheblicher als auf dem Lande, der Bericht weist das aus englischen und österreichischen Statistiken nach. Insbesondere ist die Kindersterblichkeit in Wien und den Industrieorten ungemein hoch. Schlechte Wohnungen sind die Brutstätten der Tuberkulose. Der Vergleich mit dem Auslande lehrt, daß Oesterreich zu den durch die Lungentuberkulose gefährdetsten Ländern gehört. Es starben in verschiedenen Jahren, die zwischen 1890 und 1897 liegen, von 1 Millionen Lebenden an Lungenschwindsucht in England 1358, Schottland 1727, Norwegen 1737, Belgien 1767, Italien 1871, Niederlande 1884, Dänemark 1912, Irland 2029, Schweiz 2031, Deutsches Reich 2245, Schweden 2310, Frankreich 3023, Ungarn 3184, Oesterreich 3625 und Rußland 3986. Aehnlich steht es, wenn man die entzündlichen Erkrankungen der Athmungsorgane mit hinzurechnet. Ebenso ungünstig stellt sich ein Vergleich mit den übrigen europäischen Großstädten für Wien. In Wien waren im Jahre 1890 44 pCt. aller Wohnungen

*) Zeitschrift für Medizinalbeamte, Berlin 1892, S. 486.

**) Wien, 1902. Im Selbstverlage der Anstalt. 25 S. Folio.

ein- oder zweiräumig und von 35 pCt. der Bevölkerung bewohnt. Der Verfasser berechnet, daß 1890 im alten Wiener Gemeindebezirk 4928 (28,8 pCt.) aller bewohnten Wohnungen überfüllt waren, in den letzten Jahren waren in dem zugewachsenen Gemeindegebiete 7507 Wohnungen (65,1 pCt.) übervölkert, d. h. es waren Wohnungen, in denen auf jeden Raum, einschließlich Küchen oder Vorzimmer, vier und mehr Bewohner entfallen. Neuere Zahlen liegen nicht vor. Die größere Sterblichkeit in diesen Bezirken mit mangelhaften Wohnungen wird tabellenmäßig nachgewiesen. Dabei wird die Wohnung vielfach für Geschäftszwecke mitbenutzt, besonders für Kleider- und Wäscheconfektion. Uebrigens ist durch energische hygienische Maßnahmen es inzwischen etwas besser geworden; die Sterblichkeit sank in Wien von 1891 bis 1900 von 24,4 auf 20,2 $^{0}/_{00}$. Der Bericht stellt zusammen, was im Auslande zur Wohnungspflege geschehen ist, um die Initiative des Staates und die rationelle Mitarbeit der Bevölkerung zur Beschaffung menschenwürdiger Wohnungen für das Volk und seine Erziehung zur Unterhaltung seines Heims aufzurufen.

Sozialdemokratische Wohnungsprogramme.

Die Vertröstung auf den Zukunftsstaat wurde von der sozialdemokratischen Partei bereits in einer Versammlung zu Berlin am 8. Juni 1872 unter Vorsitz Hasenclevers proklamirt. Es wurde damals eine Petition an den Reichstag angeregt, die verlangte: jede Gemeinde sei durch die Gesetzgebung zu verpflichten, ihre Angehörigen ausreichend mit Wohnungen zu versehen und zwar wenn irgend möglich nach dem System der Einzelwohnung. Zu diesem Zwecke sollten die Gemeinden ermächtigt werden, die unbebauten Grundstücke, die sich für Wohnungen eignen, nach dem Ertragswerth durch Enteignung an sich zu bringen, das Geld dazu solle der Staat durch Ausgabe von Papiergeld beschaffen, das auf die Grundstücke und Gebäude zu fundiren und durch die betreffenden Gemeinden zu amortisiren sei. Jeder Wohner müsse jährlich eine ent-

sprechende Miethprämie an die Gemeinde bezahlen und das ihm angewiesene Haus selbst bewohnen. Die Gemeinde aber bleibe Eigenthümerin der Grundstücke und Gebäude. Die Versammlung lehnte diesen Antrag ab: er sei reationär und verlange ein Almosen vom heutigen Staate und den aus dem Dreiklassensystem hervorgegangenen städtischen Behörden. Die Arbeiter sollten dem (sozialdemokratischen) Allgemeinen Deutschen Arbeiterverein beitreten, denn nur auf dem Wege der Freiheit könne die Arbeiterfrage und mit ihr auch die Wohnungsfrage gelöst werden.

Das Wohnungsprogramm der deutschen Sozialdemokratie, das auf dem Parteitage in Lübeck 1901 angenommen wurde, lautet:*)

Die Wohnungsnoth ist eine allgemeine, Land und Stadt treffende Erscheinung. In den industriellen Bezirken wird sie veranlaßt durch die Zusammenballung der Bevölkerung auf räumlich beschränktes Gebiet, die eine unmittelbare Wirkung der kapitalistischen Produktionsweise ist.

Hier treibt das Privateigenthum an Grund und Boden mit seinen monopolistischen Wirkungen die Grundrente rasch und maßlos in die Höhe;

hier äußert sich die Wohnungsnoth in einer schnellen Steigerung der Miethen. Diese sind um so höher, je kleiner und schlechter die Wohnungen sind, und verschlingen einen stets wachsenden Theil des Einkommens der Miether. Die hohen Miethen zwingen zur Aufnahme von Aftermiethern und Schlafgängern und erzeugen ein Zwischenmietherthum, das die ärmsten Schichten seinerseits ausbeutet;

hier schafft die ungemessene Ausnützung des Grund und Bodens durch die unhygienische Aussperrung von Licht und Luft und durch die unhygienische Zusammendrängung von Wohnungen gefährliche Seuchenherde;

hier zeitigt die Ueberfüllung der Wohnungen die schwersten gesundheitlichen, geistigen und sittlichen Schäden.

Gegen diese gewaltige gesellschaftliche Erscheinung der Wohnungsnoth erweisen sich die Heilmittel der bürgerlichen Wohnungsreformer als unzuträglich, theils ihrem Wesen, theils der Art ihrer Durchführung nach, wie sie durch die in Staat und Gemeinde herrschenden politischen Machtverhältnisse bedingt wird. Eine wirksame Bekämpfung der Wohnungsnoth hat zur Voraussetzung einen bestimmenden Einfluß des organisirten Proletariats auf Staat und Gemeinde. Dieser allein garantirt, daß die große und vielseitige Aufgabe in ihrem ganzen Umfange und mit allen erforderlichen Mitteln in Angriff genommen wird.

Als solche Mittel fordert die sozialdemokratische Partei Deutschlands in erster Linie:

1. Von den Gemeinden:

a) Erwerbung, Erhaltung und Vermehrung von Grundbesitz;

b) Erbauung von Wohnhäusern, insbesondere für die Arbeiterklasse; Abgabe von Wohnungen zum Selbstkostenpreise, Sicherstellung der Miether gegen jedes Abhängigkeitsverhältniß von der Gemeinde;

*) „Vorwärts" 1901, Nr. 225 vom 26. September.

c) Errichtung von kommunalen Wohnungsämtern für regelmäßige Wohnungsinspektion, Wohnungsstatistik und Vermittelung der Wohnungsvermiethung;
d) Verbesserung der Bau-Ordnungen;
e) Reform des kommunalen Steuerwesens;
f) Uebernahme und Ausbau der Verkehrsmittel in eigene Regie.

Staatliche Wohnungsaufsicht in Württemberg.

Württemberg hat nach dem Vorgange Hessens, Hamburgs und Bayerns am 21. Mai 1901 eine Verfügung erlassen, die eine systematisch geregelte Wohnungsaufsicht bringt. Danach unterliegen sämmtliche Oberamtsstädte, sowie alle Gemeinden mit mehr als 3000 Einwohnern einer besonderen ortspolizeilichen Wohnungsaufsicht, die sich erstreckt auf 1. alle aus 3 oder weniger Wohnräumen (auch Küchen zählen als Wohnräume) bestehenden Wohnungen, 2. alle Wohnungen, in welche Schlafgänger gegen Entgelt aufgenommen werden, 3. alle zur gewerbsmäßigen Beherbergung von Fremden bestimmten Räume, 4. alle Schlafgelasse der im Hause des Arbeitgebers oder der Dienstherrschaft wohnenden Arbeiter, Lehrlinge und Dienstboten. Die in Aftermiethe gegebenen Wohnungen sind als selbständige Wohnungen zu betrachten. Räume, welche miteinander in offener, unmittelbarer Verbindung stehen, wie Zimmer und Alkoven, gelten als ein Raum. Die Ortspolizeibehörden haben dafür zu sorgen, daß alle dieser Aufsicht unterliegenden Wohnungen und Räume in regelmäßigen Wiederholungen, mindestens alle 2 Jahre einmal, zum Zweck der Fernhaltung und Beseitigung erheblicher, das Leben, die Gesundheit oder die Sittlichkeit gefährdender Mißstände besichtigt werden. Die Bestellung der Organe zur Vornahme der Wohnungsbesichtigungen ist Sache der Gemeindeverwaltung. Wo nicht besondere Wohnungsinspektoren aufgestellt werden, können Mitglieder der Ortsfeuerschau oder auch Schutzleute, die jedoch über ihre Aufgaben eingehend zu belehren sind, mit der Wohnungsbesichtigung betraut werden. Den mit der Ausübung der Wohnungsaufsicht betrauten Organen ist der Zutritt zu sämmtlichen, der Besichtigung unterliegenden Räumen zu gestatten, die Aufsichtsbeamten haben sich jedoch beim Betreten fremder Wohn-

ungen unaufgefordert über ihre Person und ihren Dienst auszuweisen und die Besichtigung so vorzunehmen, daß eine Belästigung der Betheiligten möglichst ausgeschlossen wird. Die Verfügung enthält sodann Bestimmungen über die Beschaffenheit der der Controlle unterstellten Wohnräume und schreibt u. A. vor, daß die Schlafräume für Arbeiter, Lehrlinge, Dienstboten und Schlafgänger von innen gut verschließbar sein müssen und daß nur Personen desselben Geschlechts einen solchen Schlafraum benutzen dürfen; auch muß jede dieser Personen ihre besondere, räumlich getrennte Lagerstätte haben. Diese Vorschrift findet auf einzelne Ehepaare, welche einen besonderen Schlafraum für sich und ihre Familien benutzen, keine Anwendung; auch ist es statthaft, in den Schlafraum weiblicher Dienstboten Knaben im Alter von weniger als 12 Jahren zu legen. In der Regel ist darauf zu achten, daß in jedem Schlafgelaß auf den erwachsenen Bewohner ein Raum von mindestens 10 cbm, auf jedes Kind unter 14 Jahren ein Raum von mindestens 5 cbm entfällt. Die polizeilichen Auflagen zur Abstellung von Mißständen sind in Fällen, in welchen eine bauliche Aenderung verlangt wird, nur an den Hauseigenthümer, in den übrigen Fällen auch an den Miether, Arbeitgeber usw. zu richten. Die Polizeibehörden sind gehalten, auch behufs Beseitigung einer Nothlage, sich bei Zeiten mit wohlthätigen Vereinen ins Benehmen zu setzen, erforderlichen Falles auch das rechtzeitige Eingreifen der Armenbehörden zu veranlassen. Die polizeilichen Auflagen in Wohnungssachen sind mit Gründen zu versehen und Beschwerden gegen diese Auflagen an das Oberamt zu richten. Durch Erhebung der Beschwerde wird der Vollzug der Auflage gehemmt. Gemeinden mit weniger als 3000 Einwohnern bleibt es anheimgegeben, die Wohnungsaufsicht im Sinne der vorstehenden Verfügungen zu regeln. Das Ministerium behält sich vor, noch besondere statistische Erhebungen über die in den Wohnungen herrschenden Zustände zu veranlassen.

Zum Wohnwesen in Basel.

In Basel kam 1895 ein Hochbaugesetz zu Stande, das die Entstehung neuer baulicher Mißstände verhindern soll. Auch ein Zonenenteignungsgesetz wurde gemacht, ein Wohnungsgesetz aber, das die Mißstände in den Häusern, die vor 1895 gebaut sind, beseitigen, sowie der gesundheitswidrigen und übermäßigen Ausnutzung der Wohnungen entgegenwirken soll, wurde im Jahre 1900 durch Volksabstimmung mit großer Mehrheit verworfen. Miether und Vermiether vereinigten sich in der Gegner-

schaft, die einen in der Furcht, die Miethen würden bei größerer gesetzlicher Strenge theuerer, die anderen aus Sorge, ihre Wohnungen würden sich weniger rentiren, zwei Befürchtungen, die sich gegenseitig widersprechen.

Die Peabody-Stiftung

in London (S. 1. B. S. 145) hat im Jahre 1901 20 Acres Land südöstlich von London erworben, in 25 Minuten mit der Eisenbahn von der City aus um 2 Pence für die Arbeiterrückfahrkarte zu erreichen.

Auf 8 Acres hat die Stiftung in 4 Gruppen 12 Blockarbeiterhäuser mit einem Kostenaufwand von 1,4 Millionen Mark errichtet. Drei Gruppen sind jetzt besetzt; alle zwölf sollen 1380 Personen Wohnung gewähren. In jedem Block befinden sich 19 Wohnungen, drei einzimmerige (für ein Ehepaar mit einem Kinde unter 5 Jahren), 11 mit je zwei Zimmern (für ein Ehepaar mit vier Kindern unter 12 Jahren) und 5 mit je 3 Zimmern (für ein Ehepaar mit 6 Kindern unter 12 Jahren). Ein Kind über zwölf Jahre oder jede andere erwachsene Person zählt als 2 Kinder. Der Miethzins für eine einzimmerige Wohnung beträgt 2 sh 9 d die Woche, für zwei Zimmer 6 sh 6 d — regelmäßig ohne die Ortssteuer. Die 2- und 3-Zimmerwohnungen sind mit Kochapparat, Wasserkessel und Backofen, außerdem mit Gaskocher, für den die Miether das Gas aus einem Penny-Automaten entnehmen können, ausgestattet. Speiseschrank, Fleischkasten, Kohlenkasten und Beleuchtungskörper werden ebenfalls geliefert. In dem Oberstockwerk jedes Blockes ist ein Wasch- und Trockenraum eingerichtet. Personen, die mehr als 30 sh Wochenlohn verdienen, werden nicht als Miether aufgenommen; der faktische Lohndurchschnitt beträgt 22 sh, es handelt sich hier um Arbeiter, Packträger, Aufwartefrauen, Näherinnen usw. Die Baukosten sind von 84 L pro Zimmer im Jahre 1883 auf 119 L 1889 und 138 L 1901 gestiegen, und obgleich die Stiftung heute 19,000 Personen in 11,439 Räumen Unterkunft bietet, ist der Gewinn auf 2,8 pCt. im Jahre 1900 und 2,44 pCt. 1901 gefallen. Das Parlament hat die Stiftung von der Einkommensteuer und der Miethsteuer für Wochenmiethbeträge unter 7 sh 6 d befreit, aber die Last der Ortsabgaben, die heute für alle Peabodyhäuser über 12,000 L beträgt, macht sich drückend fühlbar. Um die Steuereinziehung zu erleichtern, hatten die Ortsbehörden bis vor wenigen Jahren die Vereinbarung getroffen, daß die Wirthe der Häuserblocks die Steuern für ihre Miether, auf die sie sie mittelst der Miethe überwälzten, aufbringen, dafür aber und mit Rücksicht auf die leerstehenden Wohnungen einen Nachlaß von 25 pCt. genießen sollten. Neuerdings wurde dieser Satz auf 15 pCt. herabgemindert, ja kürzlich sogar auf $12\frac{1}{2}$ pCt. Bei dieser letzten Reduktion widerriefen die Peabody-Administratoren die frühere Vereinbarung, setzten den Miethzins verhältnißmäßig herab und schoben die Last der Steuereinziehung wieder auf die Ortsbehörden ab. Letztere fanden allerdings sehr bald heraus, daß der Gewinn aus dem nunmehr einbehaltenen Steuernachlaß durch die erhöhten vierteljährlichen Beitreibungskosten und Verluste in Folge häufigen Mietherwechsels mehr als aufgehoben wurde, und erklärten sich zur Rückkehr in die früheren Verhältnisse mit 15 pCt. Nachlaß bereit, allein die Administratoren wollten nur darauf eingehen, wenn für leerstehende Wohnungen Abzüge gestattet würden, was einem weiteren Steuernachlaß von etwa $2\frac{1}{2}$ pCt. entsprechen würde.

Staatliche Förderung des Kleinwohnungsbaues in Hessen.

Hessen ist der erste deutsche Staat, der die staatliche Förderung des Baues von Wohnungen für die Minderbemittelten durch staatliche Gelder begonnen hat — und zwar durch Vermittlung der Gemeinden. Das Gesetz „die Wohnungsfürsorge für Minderbemittelte betreffend" ist vom 7. August 1902, seine Vorlage geschah im Frühjahre ds. Js.*) Referent der 2. Kammer war Frenay (Centrum). Die Begründung des Gesetzentwurfs wies darauf hin, daß die Verordnung vom 1. Juli 1893 in den Städten von über 5000 Einwohnern (s. 1. B. S. 222) wenigstens die schlimmsten Mißstände hintangehalten habe. Die wachsende Erkenntniß, „daß die Bedeutung der Wohnungsfrage für die soziale Entwickelung des Volkes gar nicht überschätzt werden kann", mußte jedoch zu dem Gedanken führen, „daß mit bloß polizeilichen Maßregeln den gesundheitlichen, sittlichen und sozialen Anforderungen der heutigen Kultur auf dem in Rede stehenden Gebiete nicht genügt werden könne, daß vielmehr der staatlichen Wohlfahrtsfürsorge hier neben und im Verein mit den Bestrebungen von Gemeinden, Vereinen und Einzelnen weitergehende Aufgaben gestellt seien." Diese Erkenntniß trat, wie die Motive sagen, in wiederholten Anregungen der 2. Kammer auf Beschaffung geeigneter Wohnungen für staatliche Beamte und Arbeiter hervor und fand am 23. Dezember 1899 Ausdruck in den Anträgen der Mitglieder der 1. Kammer Freiherr von Heyl und Freiherr von Riedesel, welche die leihweise Hergabe von Staatsmitteln an Gemeinden oder gemeinnützige Vereine zur Erbauung kleiner Wohnungen, namentlich für Arbeiter verlangten. Nun seien aber der staatlichen Wirkung verhältnißmäßig enge Grenzen gezogen. Die Wohnungsfürsorge und die dieserhalb zu ergreifenden Maßregeln müßten den besonderen örtlichen Verhältnissen angepaßt werden, da hierdurch der Erfolg und der Ausschluß von Miß-

*) Landtagsdrucksachen 1902, Nr. 787, 898, 555, Regierungsblatt Nr. 52, 53, S. 351, 357.

griffen garantirt sei. Deßhalb sei zunächst die Gemeinde in Verbindung mit Vereinen 2c. berufen, regelnd einzugreifen.

Die Absicht des Gesetzes, die staatlichen Baudarlehen ausschließlich durch die Gemeinden vermitteln zu lassen, hatte bei den Betheiligten große Bedenken hervorgerufen, weil manche Gemeinden im Interesse der Hausbesitzer die Vermittlung staatlicher Darlehen an gemeinnützige Bauvereine abweisen würden. Die Regierung konnte die Berechtigung dieser Bedenken nicht bestreiten, erklärte aber, sie könne im Interesse einer geordneten und gesunden staatlichen Finanzpolitik nicht weiter gehen. Auch könne das Bedenken, daß eine Gemeinde die sachliche Behandlung verzögere, den Grundsatz nicht beseitigen, daß gerade die Gemeinde die verantwortliche Trägerin der Bestrebungen zur Verbesserung der Wohnungs-Verhältnisse sei und der Staat mit seinem Credit ihr nur helfend und fördernd zur Seite stehen solle. Der unmittelbare Geldverkehr zwischen der Landeskreditkasse und den Bauvereinen berge in hohem Maße die Gefahr in sich, daß das Verantwortlichkeitsgefühl und damit jede Fürsorgethätigkeit der Gemeinde völlig ausgeschaltet werde. Das Gesetz kennt also nur die direkte Darlehnshingabe vom Staat an die Gemeinde und überläßt es dieser, die für gemeinnützige Aktiengesellschaften, Baugenossenschaften, Bauvereine und ähnliche gemeinnützige Unternehmungen erforderlichen Gelder zu vermitteln. In der Begründung wird nicht verkannt, daß es die Vereinsthätigkeit beeinträchtigen könnte, von dem sozialpolitischen Verständniß einer Gemeinde abhängig zu sein. Dieses Bedenken sei jedoch nicht so schwerwiegender Natur; man müsse erwägen, daß ein Bauverein finanziell da von dem guten Willen der Gemeinde unabhängig sei, wo er die erforderlichen Geldmittel von einem privaten Geldgeber, einer Sparkasse, der Versicherungsanstalt, von der (demnächst zu gründenden hessischen) Pfandbriefbank 2c. erhalten kann. Ueberdies lasse sich auf eine rasch wachsende Erkenntniß von der Bedeutung der Angelegenheit für die Volkswohlfahrt mit Fug rechnen. Das Gesetz sieht weiter davon ab, einheitliche Grundsätze für eine gemeindliche Bodenpolitik im Sinne der Bekämpfung ungesunder Bodenspekulation aufzustellen oder die Frage des Erbbaurechts zu behandeln; ebenso wenig will es eine Verpflichtung der Gemeinden zur Befreiung von Straßen- und Kanalkosten, Erleichterung des Vorortsverkehrs 2c. aussprechen, oder etwa hinsichtlich des geeignetsten Systems für kleine Wohnungen Stellung nehmen. Das seien alles Fragen, die je nach der Verschiedenheit der lokalen Verhältnisse verschieden be-

antwortet werden müßten. Es handle sich vielmehr im Wesentlichen um die Flüssigmachung staatlicher Mittel für Wohnungsbau; aber dies dürfe auch nicht vorbehaltlos und im ganzen Umfang eines vorhandenen Bedürfnisses geschehen, da Rücksicht auf die übrigen Staatszwecke zu nehmen sei. „In diesem Sinne kommt dem Inhalte des Entwurfs nur eine subsidiäre Tragweite zu; er will die gemeindliche Wohnungsfürsorge für Minderbemittelte nur in der Weise sichern, daß der Staat unter der Voraussetzung jederzeitiger Zulänglichkeit seiner eigenen Mittel eine Stetigkeit dieser Fürsorge im Falle des Versagens sonstiger Mittel zu ihrer Erfüllung gewährleistet." Die Auszahlung der Darlehen geschieht durch die Landescreditkasse, die bisher schon für Straßen, Nebenbahnen, Wasserleitungen u. s. w. Darlehen an Gemeinden, Genossenschaften und Private gab. Künftig soll sie nach dem Gesetze vom 6. August 1902 neben Meliorationsdarlehen besonders auch den Gemeinden die Gelder vorschießen, mit welchen auf Grund des Gesetzes vom 7. August 1902 der Bau von Wohnungen für Minderbemittelte gefördert werden soll. Als zu solchen Wohnungen bestimmt, gelten (Art. 1) jene Häuser, bei denen nach ihrer Raum-Eintheilung die Abgabe von Wohnungen mit nicht mehr als drei Zimmern nebst Küche und Zubehör als Regel vorgesehen ist. Die Landescreditkasse kann (Art. 2) den Gemeinden die Gelder bis zum vollen Betrage der Kosten für Gelände und Bau gewähren und zwar in der Regel ohne dingliche Sicherung. Eine solche kann, wenn sie verlangt wird, auch durch Einräumung eines Pfandrechtes an einer auf die Baugrundstücke eingetragenen Hypothek bestellt werden. Der Zinsfuß für diese Darlehen ist im Gesetz über die Landescreditkasse (Art. 5 Abs. 2) geregelt und zwar nach dem Zinsfuß, welchen die 3½procentigen hessischen Staatsschuldverschreibungen zur Zeit der Darlehenshingabe haben unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Begebungskosten, plus $^1/_{10}$ pCt. Zuschlag, was im Ganzen die Selbstkosten sind. Für die innerhalb der ersten zehn Jahre nach dem Inkrafttreten des Gesetzes aufgenommenen Darlehen kann bedürftigen Gemeinden auf die Dauer eines gleichen Zeitraumes ein um $^1/_2$ pCt. ermäßigter Zinsfuß gestattet werden und der sich hiernach ergebende Fehlbetrag an Zinsen ist als staatlicher Zuschuß zur Förderung des Wohnungswesens alljährlich im Staatsbudget vorzusehen. Zu dem Zins kommt noch eine jährliche Tilgung von mindestens $^3/_4$ pCt. des Darlehens. Die Gemeinde kann das Darlehen, das sie von der Landescreditkasse erhält, entweder selbst

zum Wohnungsbau verwenden, oder an gemeinnützige rechtsfähige Vereinigungen des öffentlichen oder privaten Rechtes zur Erbauung von Wohnungen für Minderbemittelte weitergeben. Kann ein Mangel an solchen Wohnungen auf andere Weise nicht beseitigt werden, so kann die Gemeinde (Art. 5) auf Antrag einer solchen Vereinigung durch den Kreisausschuß zur Aufnahme eines solchen Darlehens bei der Landescreditkasse verpflichtet werden. In allen Fällen, wo die Gemeinde einer solchen Vereinigung zum gemeinnützigen Wohnungsbau das Geld leiht, darf das Darlehen, das sie gewährt, neun Zehntel der gesammten Bau- und Geländekosten nicht übersteigen, die Gemeinde darf sich auch keine höheren Zinsen und keine raschere Tilgung ausbedingen, als wozu sie selbst gegenüber der Landescreditkasse verpflichtet ist. Die Auszahlung der Darlehen geschieht (Art. 8) in dem Umfange, als der Bau vorschreitet, zur Befriedigung der Forderungen der Bauhandwerker. Die Begründung betont, daß die Gemeinde in der Gewährung weiterer Vergünstigungen an Bauvereine freie Hand hat, und bezeichnet als solche: gänzlichen oder theilweisen Erlaß von Straßen- und Kanalbau-Beiträgen, unentgeltliche Mitwirkung der Gemeindebeamten, besonders billige Ueberlassung von Baugelände, Uebernahme von Antheilscheinen, Bewilligung geringerer Verzinsung, Zulassung von Freijahren bei der Amortisation, hypothekenfreie Ueberlassung der Darlehen. Doch muß die Gemeinde darauf halten, daß die zweckentsprechende Benutzung und die angemessene bauliche Unterhaltung der herzustellenden Wohnungen sichergestellt ist. Deßhalb wird empfohlen, geeigneten Falles mit den Bauvereinen Vereinbarung zu treffen:

1. daß und mit welchen Wirkungen die Gemeinde den Eintritt eines Vertreters in die Leitung des Bauvereins verlangen kann;
2. daß eine Weiterveräußerung des Hauses oder von Theilen des zugehörigen Geländes überhaupt oder während bestimmter Zeit ohne Zustimmung der Gemeinde ausgeschlossen ist;
3. daß der Gemeinde ein Aufsichts- und Mitspruchsrecht in Bezug auf die bauliche Unterhaltung des Hauses, die Art der Verwendung der einzelnen Räume, die Höhe der Miethen und die Zahlungsziele derselben, die Personen der Miether und die zulässige Höchstzahl der in das Haus aufzunehmenden Bewohner, sowie auf sonstige Maßnahmen im Interesse der Gesundheit und Sittlichkeit zusteht;
4. daß der Bauverein sich zu einer Obergrenze für die Verzinsung seines eigenen Kapitals verpflichtet, indem etwa der 4 pCt. desselben übersteigende Gewinn dem Reservefonds oder einem besonders zu bildenden Unterhaltungs- und Erneuerungsfonds oder anderen gemeinnützigen Zwecken zu überweisen ist.

Doch soll die Bewegungsfreiheit und Selbständigkeit der Bauvereine möglichst wenig eingeschränkt, und ohne enge Schablone die Vereinbarung des im Einzelfall Nöthigen und Nützlichen der verständigen Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse überlassen bleiben. Das Hauptgewicht sei auf Garantien für genügenden Raum, zweckmäßige Ausstattung und mäßigen Preis der Wohnungen zu legen.

Auch das Enteignungsrecht ist (Art. 7) geregelt. In allen Fällen, in denen die Gemeinde die Vermittlung von Baudarlehen für eine Vereinigung übernimmt, muß sie mit dieser die erforderliche Vereinbarung treffen, um die zweckentsprechende Benutzung der herzustellenden Wohnungen und deren angemessene bauliche Unterhaltung zu gewährleisten; wird dieser Vereinbarung entgegengehandelt, dann kann das Darlehen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden. Das auf diesem Wege errichtete Haus soll auch seinem Zweck dauernd erhalten bleiben; deßhalb ist bestimmt, daß die Gemeinde, sobald die Zweckbestimmung des mit dem Darlehen hergestellten Gebäudes gefährdet erscheint, berechtigt ist, es zu dem durch diesen Zweck bestimmten Werth im Enteignungswege zu Eigenthum zu erwerben. Wenn ferner auf Grund der oben erwähnten Verordnung vom 1. Juli 1893 die Mehrzahl der Wohnräume eines Hauses wegen Gesundheitsschädlichkeit nicht mehr bewohnt werden kann, und die Polizei daher die Bewohnung untersagt, so ist die Gemeinde, falls der Eigenthümer des Hauses dasselbe nicht umbauen oder niederlegen läßt, berechtigt, es mit Gelände zur Errichtung von Wohnungen für Minderbemittelte nach dem Enteignungsrechte zu erwerben (Art. 9). Hiermit erhält die Gemeinde eine vortreffliche Handhabe, um unwohnliche und gesundheitswidrige Elendsherbergen durch gute Wohnhäuser zu ersetzen.

Die Begründung des Gesetzes erörtert auch die Frage, ob es nicht, dem aus Interessentenkreisen geäußerten Wunsche entsprechend, zweckmäßig gewesen wäre, der Gemeinde allgemein das Enteignungsrecht zum Erwerb von Baugelände zu Wohnungen für Minderbemittelte mit der Maßgabe zu verleihen, daß ihrem Vorgehen gegenüber weder der Einwand, die Abtretung diene nicht dem öffentlichen Nutzen, noch der Einwand erhoben werden dürfe, die Gemeinde besitze anderes für ihre Zwecke geeignetes Gelände oder könne es sich anderweit verschaffen. Man habe jedoch geglaubt, hiervon absehen zu können. Denn einerseits sei der Begriff des öffentlichen Nutzens bei Herstellung von Wohnungen für Minderbemittelte nicht wohl zu be-

ſtreiten, andererſeits läge um ſo weniger ein Grund vor, das Recht des Eigenthümers zu beſchränken, als nach dem heſſiſchen Enteignungsgeſetz die geſetzlich geforderte Nothwendigkeit der Abtretung dann ſchon als vorliegend gilt, wenn der öffentliche Zweck nach allen vorliegenden Umſtänden und Verhältniſſen am beſten und ſachgemäßeſten durch die Verwendung des beanſpruchten Grundſtücks erreicht wird.

Alle Beſtimmungen, die hier für Gemeinden gelten, finden auch auf weitere Communalverbände Anwendung. Alle Verhandlungen für die Erbauung ſolcher Wohnungen, für Aufnahme der betr. Darlehen und Erwerb des Geländes ſind ſtempelfrei.

Das Geſetz dehnt (Art. 12) auch die Wohnungsaufſicht, die bisher nur in den Gemeinden mit über 5000 Einwohnern beſtand, auf das ganze Land aus und ſchafft als oberſte Stelle eine beſondere Landes-Wohnungs-Inſpektion. Zwar hatten, laut Mittheilung der Regierung an die Stände vom 11. März 1902, die darüber befragten Lokalverwaltungsſtellen — höchſt bezeichnender Weiſe — ein Bedürfniß hierzu verneint! Doch konnte die Regierung dem nicht beipflichten. „Bis in die kleinſten Gemeinden hinein — führt die Begründung aus — ſind dieſe Mißſtände (welche das Geſetz vom 1. Juli 1893 bekämpfen will) in verhältnißmäßig gleichem oder doch nur wenig geringerem Maße vorhanden, wie in den größeren Orten, und zwar nicht bloß in Gemeinden mit mehr induſtrieller, ſondern auch in ſolchen mit überwiegend Landwirthſchaft treibender Bevölkerung. Es wird geradezu die Frage aufgeworfen werden können, ob nicht einer der Gründe für den Zuzug vom flachen Land in die Städte theilweiſe in den mitunter beſſeren Wohnungsverhältniſſen in den Städten und ihren Vororten zu ſuchen iſt, oder ob nicht wenigſtens der Landflucht durch Beſſerung der Wohnungsverhältniſſe auf dem flachen Lande theilweiſe begegnet werden könnte. . . . Ueber die Zweckmäßigkeit und Nothwendigkeit von Wohnungsinſpektionen für größere Bezirke ſind alle Sozialpolitiker einig, welchen ein führendes und leitendes Eingreifen des Staates und der Gemeinden auf dem Gebiete der Ausgeſtaltung der Wohnungsfürſorge überhaupt unerläßlich erſcheint.“

Die Wohnungsinſpektion iſt nicht als Polizeiorgan, ſondern als Organ der Wohlfahrtspflege gedacht und hat die Aufgabe „im Zuſammenwirken mit den ſtaatlichen und Gemeinde-Behörden die Wohnungsverhältniſſe der minderbemittelten Volksklaſſen in geſundheitlicher und ſittlicher Hinſicht feſtzuſtellen und in Gemeinſchaft mit

dem hessischen Centralverein für Errichtung billiger Wohnungen,*) sowie mit den gemeinnützigen Bauvereinen des Landes auf Beseitigung der sich ergebenden Mißstände hinzuwirken." Die Begründung zählt besonders noch folgende Thätigkeitsziele dieser Wohnungsaufsichtsbeamten auf:

die Behörden, Gemeinden und sonstige Interessenten in allen auf Verbesserung der Wohnungsverhältnisse gerichteten Bestrebungen mit Rath und Auskunft zu unterstützen;

die Gründung gemeinnütziger Baugenossenschaften oder sonstiger Vereinigungen zur Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit anzuregen und zu fördern;

die auf Grund des Gesetzes ergehenden Gesuche der Gemeinden um Darlehen aus der Landescreditkasse zu begutachten und die bestimmungsgemäße Verwendung dieser Darlehen zu überwachen;

statistische Nachweise auf allen Gebieten des Wohnungswesens zu beschaffen, endlich über die einschlägigen Fragen sowie über die eigene Thätigkeit periodische Berichte zu erstatten.

Das hessische Gesetz ist ein großer Fortschritt, aber es bleibt auf halbem Wege stehen. Wohl führt es eine allgemeine Wohnungsaufsicht als Organ der Wohlfahrtspflege ein und gibt Mittel zur staatlichen Förderung des Kleinwohnungsbaues. Die ausschließliche Vermittlung der Gemeinden hiezu hat ihre großen Bedenken, besonders da in den beiden hessischen Gemeindeordnungen (für die Orte über und unter 10,000 Einwohner), wenn auch keine Klasseneintheilung, doch aber die Bestimmung besteht, daß die Hälfte der Gemeindevertretung aus dem höchst besteuerten Drittel der Wählbaren genommen werden muß. Manche Schwierigkeiten, die sich daraus ergeben, hätten sich durch Errichtung eines staatlichen Wohnungsamtes als Centralstelle für die Verwaltungsfragen bei der Förderung des Kleinwohnungsbaues vermeiden oder mildern lassen. Das staatliche Wohnungsamt würde von Fall zu Fall die Bedingungen festsetzen, unter denen die einzelnen Bauvereine usw. die Gelder direkt von der Landescreditkasse erhalten könnten. Der größte Mißstand aber ist, daß der Staat nicht gleichzeitig auch die Frage der Bauordnung und der Bebauungspläne im Sinne der Begünstigung des Einfamilien- und Kleinhauses und was damit zusammenhängt, regelt. Zugleich mit der finanziellen Organisirung des Baues von Wohnungen für die Minderbemittelten muß auch eine staatliche und gemeindliche Bodenpolitik im Sinne eines boden-

*) der sich in Darmstadt nach dem Muster des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiter-Wohnungswesens zu Düsseldorf gebildet hat.

reformerischen Kampfes gegen den Bodenwucher eröffnet werden. Sonst besteht Gefahr, daß die Grundbesitzer den Löwenantheil der staatlichen Wohnungsfürsorge ernten werden, indem sie den Aufschwung des Kleinwohnungsbaues benutzen, um höhere Geländepreise zu erzielen. In der Wohnungsfrage muß eben auf allen Gebieten gleichmäßig vorgegangen werden.

Steuerbegünstigung für Arbeiterwohnungshäuser in Oesterreich.

Gesetz vom 8. Juli 1902.

Das österreichische Gesetz vom 9. Febr. 1892, das die Arbeiterhäuser steuerpolitisch begünstigte (S. 1. B. S. 325), galt nur für 10 Jahre und ist daher jetzt durch ein anderes ersetzt, das vom Abgeordnetenhause am 3. Juni 1902 in 3. Lesung angenommen und am 8. Juli sanctionirt wurde.*) Die Regierungsvorlage stellte fest, daß „das Gesetz von 1892 der ihm innewohnenden prinzipiellen Mängel wegen überhaupt niemals eine tiefergehende praktische Bedeutung zu erlangen vermochte." Die Hauptmängel bestanden in den vielfachen Einschränkungen, die an die Steuerbefreiung geknüpft waren; so wurden grundsätzlich nicht die Miethparteien, sondern die Hauseigenthümer als Träger der gesetzlichen Begünstigung angesehen, auf welche Auffassung die Bestimmung zurückzuführen war, nach welcher die Steuerbefreiung nur in Bezug auf solche Gebäude gewährt wurde, welche von bestimmten privilegirten Personen, wie Gemeinden, Wohlfahrtsvereinen, Unternehmern für ihre Arbeiter usw. erbaut wurden; die Begünstigung erlosch, sobald das Haus in andere als privilegirte Hände überging, wenn es auch seiner Bestimmung erhalten blieb. Ein weiterer Mißstand lag in der Festsetzung von Maximalmiethzinsen, die so niedrig bemessen waren, daß mit den diesen Miethzinsen entsprechenden Kapitalien Gebäude, welche in baulicher und gesundheitlicher Beziehung den zu stellenden Anforderungen einigermaßen entsprachen, nicht hergestellt werden konnten. Auch die Bedingung eines Miethvertrages zwischen Eigen-

*) Reichsgesetzblatt 1902, S. 491.

thümer und Arbeiter war ein Hinderniß, da Naturalwohnungen, deren Miethe nicht ziffernmäßig vom Lohne in Abzug kam, von der Steuerbegünstigung ausgeschlossen waren. Große Lücken wies endlich das Gesetz in gesundheitlicher Beziehung auf, da es lediglich die Bestimmung enthielt, daß der Fußboden der Wohnungen nicht unter dem Niveau der Straße liegen solle.

Das neue Gesetz stellt sich eine dreifache Aufgabe:

1. Errichtung gesunder Wohnungen. Die Bewohner sollen gegen die Gefahren geschützt werden, welche ihrem körperlichen und seelischen Befinden erwachsen, wenn sie sich in Wohnstellen aufhalten, die überfüllt sind, genügenden Lichtes und reiner Luft entbehren, oder in denen Männer und Frauen verschiedener Altersstufen vermengt miteinander wohnen;
2. Errichtung billiger Wohnungen. Die Miethpreise sollen in Uebereinstimmung gebracht werden mit der ökonomischen Lage der Bewohner, oder, wie das Gesetz sagt, der Arbeiter;
3. Errichtung einer genügenden Anzahl solcher Wohnungen: es soll dafür gesorgt werden, daß solche gesunde und billige Wohnungen „in einer den sozialpolitischen Zwecken des Gesetzes entsprechenden Anzahl vorhanden seien."

Diese drei Zwecke sucht das Gesetz durch Steuerbefreiung zu erreichen. Gegenüber den westlichen Ländern ist Oesterreich verhältnißmäßig kapitalarm, das Geld findet leicht bessere Anlage als in Arbeiterhäusern; ob aber bloße Steuerbefreiung genügt, um solche Häuser in genügender Zahl erstehen zu lassen, ist sehr fraglich. Jegliche Beschränkung der Steuerbefreiung auf bestimmte Kategorien von Bauunternehmern, wie sie das Gesetz von 1892 kannte, wurde fallen gelassen. Die Regierung sagte in ihrer Vorlage: Aufgabe des Staates ist es, mittelbar durch Gewährung wirthschaftlicher Begünstigungen zur Errichtung einer hinlänglichen Anzahl von Gebäuden mit gesunden und billigen Arbeiterwohnungen beizutragen und zu diesem Zwecke das Privatkapital im weitesten Umfange zur Anlage in solchen Gebäuden heranzuziehen. Auf der einen Seite wird der Arbeiter als Träger der Begünstigungen angesehen, auf der anderen Seite muß aber dem Erbauer solcher Gebäude ein Antheil an der Begünstigung eingeräumt werden. Das neue Gesetz hat in dieser Hinsicht mit dem bisher in Oesterreich bestehenden Prinzipe gebrochen. Früher glaubte man die Billigkeit der Wohnungen am besten durch Festsetzung niederer Miethpreise zu erreichen und hat dabei den jährlichen Miethzins nach dem Quadratmeter bewohnbarer Räume bemessen. Nunmehr soll das gesammte Zinserträgniß des steuerbefreiten Gebäudes einer prozentuellen Beschränkung unterworfen, dem Besitzer jedoch überlassen werden,

innerhalb des ermittelten Gesammtzinserträgnisses den Zins für die einzelnen Wohnungen nach deren Lage und Beschaffenheit festzusetzen. Eine gewisse Sicherheit wird dem Bewohner durch Einräumung einer achttägigen obligatorischen Kündigungsfrist gewährt.

Das neue Gesetz hat große Aehnlichkeit mit dem belgischen Gesetz von 1889 und dem französischen (loi relative aux habitations à bon marché) vom 30. November 1894. Es gewährt (§ 1) eine 24jährige Befreiung von der Hausklassen- und Hauszinssteuer jenen Neubauten von Familienhäusern, Ledigenheimen, Schlaf- und Logierhäusern, die für Arbeiter bestimmt und an Arbeiter vermiethet sind, oder ihnen als Theil ihres Lohnes überlassen werden. Dieselbe Begünstigung gilt für derartige Wohnhäuser, dann für Schlaf- und Logierhäuser, die von Bezirksverbänden, Gemeinden, gemeinnützigen Vereinen, Genossenschaften und öffentlichen Corporationen, oder von Arbeitgebern für die im eigenen Betriebe beschäftigten Arbeiter erbaut werden, besonders auch, wenn sie die Wohnhäuser gegen wenigstens fünfzehnjährige Abzahlung an Arbeiter verkaufen. Alle Eingaben und Urkunden aus Anlaß der Errichtung von Arbeiterhäusern sind gebührenfrei. Als Arbeiter im Sinne des Gesetzes gelten (§ 2): alle bei landwirthschaftlichen, gewerblichen, oder sonst auf Erwerb gerichteten Unternehmungen oder in öffentlichen oder privaten Anstalten gegen Lohn beschäftigten Personen, deren Jahreseinkommen folgende Beträge nicht übersteigt: a) bei alleinstehenden Personen 1200 Kronen; b) bei Familien von 2—4 Köpfen 1800 Kronen; c) bei Familien von 5 und mehr Köpfen 2400 Kronen. Lehrlinge sind ohne Rücksicht auf ihre Bezüge den Arbeitern gleich zu achten. In Wien haben um ein Viertel höhere Beträge, in Orten mit mehr als 50,000 Einwohnern und ihren Vororten, sowie in unmittelbar miteinander zusammenhängenden Industrieorten, deren Bevölkerung zusammen mehr als 50,000 Einwohner beträgt, um ein Achtel höhere Beträge die Grenze zu bilden. Die letztgenannten Complexe von Industrieorten werden im Verordnungswege bestimmt.

Die Begünstigung des Gesetzes gilt auch dann, wenn ein Theil, aber nicht mehr als ein Viertel der Wohnräume des Hauses oder von einem Complex unter gemeinsamer Verwaltung stehender Arbeiterhäuser, nicht an aktive, sondern an berufsunfähig gewordene Arbeiter, oder an solche Personen überlassen wird, deren Gehalt oder Lohnbezug das obenerwähnte Maß nicht übersteigt.

Auch ist es erlaubt, in den Häusern Waschräume, Lehrsäle, Speisesäle usw. zur gemeinsamen Benutzung einzurichten, sowie die Angestellten der gemeinsamen Verwaltung unterzubringen und auch Consumanstalten darin zu halten. Unbedingt verboten ist der Ausschank von Branntwein.

Die Gebäude, in Bezug auf welche die vorgesehenen Begünstigungen zuerkannt werden, können sein: a) Familienwohnhäuser, b) Ledigenheime, c) Schlaf- und Logirhäuser, d) Wohlfahrtsgebäude.

Familienwohnhäuser, denen die Begünstigung dieses Gesetzes zu theil werden soll, dürfen in der Regel von nicht mehr als sechs Familien bewohnt werden; sie dürfen nicht mehr als drei Stockwerke enthalten. und in jedem Stockwerk dürfen auf eine Stiege nur vier Wohnungen kommen. Jene Arbeiterhäuser, welche von den Bezirksverbänden, Gemeinden, gemeinnützigen Vereinen, Stiftungen, Genossenschaften usw. zum Verkauf an Arbeiter erbaut werden, dürfen höchstens für zwei Familien eingerichtet sein. In größeren Städten oder in geschlossenen Ortschaften, wo die Gebäude eine größere Anzahl von Familien aufnehmen sollen, ist durch geeignete Anlagen (genügende Anzahl von Stiegen, gesonderte Nebenräume, wie Waschküchen, Aborte, Keller, Unterdachräume 2c.) einerseits den Anforderungen der persönlichen Sicherheit und der Gesundheitspflege Rechnung zu tragen, anderseits die Nothwendigkeit der gegenseitigen Berührung zwischen den einzelnen Familien möglichst zu verringern. In solchen Gebäuden sollen gleichfalls nicht mehr als vier, dürfen aber keinesfalls mehr als sechs Wohnungen auf jede Stiege und jedes Stockwerk entfallen. Die Aftervermiethung und die Aufnahme von Bettgehern ist in Familienhäusern untersagt. In größeren, zur Aufnahme von Familien bestimmten Gebäuden können vollkommen abgesonderte Abtheilungen an einzelnstehende Personen vermiethet werden.

Die Begünstigungen dieses Gesetzes können nur solchen Familienhäusern zuerkannt werden:

1. in welchen die Bodenfläche der bewohnbaren Räume (Wohnzimmer, Kammern und Küchen) in den einzelnen Wohnungen:
   a) bei einräumigen Wohnungen mindestens 16, höchstens 25 qm,
   b) bei zweiräumigen Wohnungen mindestens 20, höchstens 35 qm,
   c) bei drei- und mehrräumigen Wohnungen mindestens 30, höchstens 80 qm beträgt und
2. welche den gemäß § 9 von den Ministern des Innern und der Finanzen im Verordnungswege zu erlassenden Vorschriften entsprechen.

Ledigenheime sind zur Aufnahme von einzelnen Personen desselben Geschlechtes in abgesonderten Wohnräumen bestimmt. Jeder Wohnraum soll in der Regel nur von einer, höchstens aber von drei Personen bewohnt werden. Einzelstehende Personen verschiedenen Geschlechtes dürfen in einem und demselben Gebäude, gleichviel, ob dasselbe zum Theil auch von Familien benutzt wird oder nicht, nur in von einander vollkommen gesonderten Abtheilungen untergebracht werden. Die Begünstigungen dieses Gesetzes können nur solchen Ledigenheimen zuerkannt werden:

1. in welchen die Bodenfläche der Wohnräume zur Aufnahme
   a) einer Person mindestens 8 qm,
   b) zweier Personen mindestens 12 qm,
   c) dreier Personen mindestens 20 qm beträgt.

Bezüglich der, der gemeinsamen Benützung gewidmeten Wohlfahrtsgebäude (Kindergärten, Lesehallen, Badehäuser, Waschanstalten u. dgl.) können die im § 1 vorgesehenen Begünstigungen zuerkannt werden, wenn dieselben zu einem Complexe von Arbeiterwohnhäusern gehören und den besonderen Anordnungen entsprechen, welche gemäß § 9 in Ansehung der Anlage, der Einrichtung und des Betriebes solcher Anstalten im Verordnungswege zu erlassen sind.

Dieser § 9 ermächtigt die Staatsregierung, die im Gesetze enthaltenen wohnungspolizeilichen Ansprüche zu ergänzen, besonders jene Ansprüche aufzustellen, die aus Rücksichten der persönlichen Sicherheit, der Gesundheit und Sittlichkeit erforderlich sind. Diese Vorschriften sollen besonders umfassen

1. die Lage der Fußböden der im Erdgeschoß befindlichen Wohnräume mit Rücksicht auf die Straßenoberfläche, die Höhe und innere Eintheilung der bewohnbaren Räume, die Versorgung mit Licht, Luft und Wasser, die Beseitigung der Abfallstoffe usw.

2. die zur Vermeidung einer Ueberfüllung oder einer aus Gesundheits- und Sittlichkeitsrücksichten überhaupt unzulässigen Benützung zu beobachtenden Grundsätze, endlich

3. die Anlage, die Einrichtung und den Betrieb der Schlaf- und Logierhäuser, die von den Eingangs erwähnten Personen (Bezirksverbände, Gemeinden, Arbeitgeber usw.) errichtet werden.

Das jährliche Gesammt-Zinserträgniß eines mit der Eingangs erwähnten Steuerbefreiung begünstigten Gebäudes darf jenen Betrag nicht übersteigen, welcher zufolge fachmännischer Prüfung der

beizubringenden Belege erforderlich ist, damit sich das für die Erwerbung des Baugrundes und für die Baukosten aufgewendete Kapital bei Annahme eines sechzigjährigen Bestandes des Gebäudes nach Abzug der Amortisationsraten, sämmtlicher Realsteuern, Zuschläge und Umlagen, des Gebührenäquivalentes, sowie der Gebäudeerhaltungs- und Verwaltungskosten, endlich eines Pauschalbetrages für Leerstehungen und uneinbringliche Zinsen mit jenem Prozentsatze verzinse, welcher von den Ministern des Innern und der Finanzen für einzelne Länder und Landestheile im Verordnungswege festgesetzt worden ist. Bei Festsetzung dieses Prozentsatzes ist auf den in den betreffenden Ländern oder Landestheilen jeweils üblichen Hypothekarzinsfuß der Sparkassen und der sonst maßgebenden Creditinstitute in der Weise Rücksicht zu nehmen, daß sich die Verzinsung des in Arbeiterwohnhäusern angelegten Kapitals um 0,20 bis 0,50 pCt. höher stellt, als jene der in der eben bezeichneten Weise angelegten Kapitalien.

Auf Ansuchen des Hausbesitzers ist in Zeiträumen von 10 zu 10 Jahren der nach obigen Grundsätzen der zulässigen Maximalverzinsung zu Grunde zu legende Kapitalswerth unter Berücksichtigung der in der Grundrente eingetretenen Veränderungen neu zu erheben. Eine solche Erhebung kann in denselben Zeitabschnitten auch von amtswegen verfügt werden.

Will ein Hausbesitzer die Steuerbefreiung genießen, so muß er das Haus auf fünfzig Jahre dem gesetzlichen Zwecke widmen und zwar durch Eintragung in das Grundbuch.

„Die Zuerkennung der Begünstigungen hat die Widmung des betreffenden Gebäudes zu Arbeiterwohnungs- und Wohlfahrtszwecken auf die Dauer von 50 Jahren zur Folge und verpflichtet den Erbauer, sowie innerhalb des obigen Zeitraumes jeden späteren Besitzer des Hauses zur Erhaltung des letzteren in einem den Zwecken dieses Gesetzes entsprechenden Zustande und zur Beobachtung der in diesem Gesetze enthaltenen und auf Grund desselben erlassenen Vorschriften. Während der Dauer der Widmung unterliegen alle die Voraussetzungen für die Erlangung der Begünstigungen berührenden baulichen Veränderungen an dem betreffenden Gebäude der Bewilligung der Minister der Finanzen und des Innern. Die Widmung ist unter kalendermäßiger Festsetzung des Endtermins ihrer Dauer zu Gunsten des Staates als Reallast im Grundbuche einzuverleiben."

Die Frist von 50 Jahren dürfte mitunter zu lang sein. Die Verhältnisse und Bedürfnisse, auch die Anschauungen ändern sich allmälig, ein Haus, das jetzt genügt, wird vielleicht schon vor Ablauf eines halben Jahrhunderts seinem Zwecke nicht mehr dienen können; sowohl bei den Arbeitern wie bei den Hausbesitzern können Umstände eintreten, welche den Wunsch erregen, das Haus einer anderen Be-

stimmung zuzuführen. In solchen Fällen ist die Staatsregierung ermächtigt, die Aufhebung der Widmung vor Ablauf jener 50 Jahre zu bewilligen.

Die Strafbestimmungen umfassen die Benutzung der Gebäude zu anderen als den vorgesehenen Zwecken und die Einhebung eines höheren als des nach dem behördlich bewilligten Tarife zulässigen Miethzinses. Für diese Fälle ist Geldstrafe, eventuell Entrichtung der Gebäudesteuer und Rückerstattung des über das zulässige Maß eingehobenen Miethzinses vorgesehen.

Die Ueberwachung der Bestimmungen, an welche die Steuerbefreiung geknüpft ist, kann den Gewerbeinspektoren übertragen werden. Das Gesetz gilt zunächst auf 20 Jahre.

Literatur zur Wohnungsfrage.

Adickes und Baumeister, Die unterschiedliche Behandlung der Bauordnungen für das Innere, die Außenbezirke und die Umgebung von Städten, 1893.

Adickes, Umlegung und Zonenenteignung als Mittel rationeller Städteerweiterung, in Brauns Archiv für sociale Gesetzgebung, 1893, S. 435, 446 ff.

Albrecht, Die Wohnungsnoth in den Großstädten und die Mittel zu ihrer Abhilfe, 1891.

Albrecht, Handbuch der sozialen Wohlfahrtspflege in Deutschland, 1902 (bespricht auch die Fürsorge für Wohnung und Unterkunft).

Albrecht, Dr., Groß-Lichterfelde, Die Wohnungsfrage auf der Pariser Weltausstellung, 1900. Vortrag auf der Generalversammlung des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, 1901.

Arminius, Die Großstädte in ihrer Wohnungsnoth und die Grundlagen einer durchgreifenden Abhilfe. Mit einem Vorworte von Th. Frhrn. von der Goltz. Mit einem lithogr. Plane in groß Folio, 1874.

Ascher, Dr., Die ländlichen Arbeiterwohnungen in Preußen, (Schriften der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, 1897, Nr. 13).

Aschrott, Die Wohnungsfrage in England, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1886, 30, 93 ff.

Baumeister, Stadterweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirthschaftlicher Beziehung. Berlin, 1876.

Beck, Die Wohnungsfrage und die Betheiligung der Gemeinden an der Lösung derselben. (In den Schriften der Centralstelle für Arbeiterwohlfahrts-Einrichtungen 17, 1900.)

Bingner, Wohnungsfrage und Wohnungspolitik in ihren Beziehungen zur allgemeinen Sozialreform. Berlin, 1901.

Bodelschwingh, Was kann die christliche Liebesthätigkeit zur Abhilfe des Wohnungselendes in den großen Städten thun? 1888.

Brandts Fr., Wie wirkt die Gebäudesteuer auf die Wohnungsverhältnisse der untern Volksklassen? „Arbeiterwohl", 1896, 11, 12.

Brandts M., Aufgaben von Staat und Gemeinde in der Wohnungsfrage, herausgegeben von einer Commission des Verbandes „Arbeiterwohl", 1897.

Bücher, Die wirthschaftlichen Aufgaben der modernen Großstadtgemeinden, 1896.

Cohn E., Das Schlafstellenwesen in den deutschen Großstädten, 1898.

Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik. (Vom Gemeindesozialismus) 1901.

Damaschke, Die Bodenreform, Grundsätzliches und Geschichtliches, 1902.

Damaschke, Vom Gemeindesozialismus, Soziale Streitfragen, I. Berlin, 1900.
Deichen, Die Communalisierung der Straßenbahnen in Deutschland. In d. Zeitschr. f. ges. Saatswissensch., Tübingen, 1899.
Eberstadt, Städtische Bodenfragen, 1894.
Eberstadt, Der deutsche Capitalmarkt, 1901.
Engel, Die moderne Wohnungsnoth, Signatur, Ursachen und Abhilfe, 1873.
Engels Friedr., Zur Wohnungsfrage, 1887, 2. Aufl.
Erbbaurecht. Oertmann, Sohn und Eschenbach, Die soziale Bedeutung des Erbbaurechts, 1902. (Soziale Streitfragen, Berlin, Heft 9.)
Freese, Wohnungsnoth und Absatzkrisis, Jahrbücher für Nationalökonomie und Stat. 3. F., 6. B., S. 641.
Göcke, Verkehrsstraße und Wohnstraße, in den preuß. Jahrbüchern, 1893, B. 73, S. 85 ff.
Dr. Hallgarten, Die kommunale Besteuerung des unverdienten Werthzuwachses in England, 1899.
Hasse, Die Aufgaben der inneren Mission in der Wohnungsfrage, 1890.
Herkner, Communale Sozialpolitik, (Cap. 18 in „Die Arbeiterfrage", 1897).
Hitze, Die Arbeiterfrage und die Bestrebungen zu ihrer Lösung. (M.-Gladbach, Centralstelle des Volksvereins, 1900, S. 154 ff.
Huber, Die Wohnungsnoth der kleinen Leute in großen Städten, 1857.
Huber, V. A., Die Wohnungsfrage, „Concordia", 1861, Heft 2 und 3.
Hugo, C., Städteverwaltung und Munizipal-Sozialismus in England, Stuttgart, 1897.
Hugo C., Die deutsche Städteverwaltung. Ihre Aufgaben auf den Gebieten der Volkshygiene, des Städtebaus und des Wohnungswesens, 1901.
Kamp, Die Wohnungsnoth und ihre Abhilfe durch ein Reichs-Wohnungsgesetz, 1899.
Kurella, Dr. H., Wohnungsnoth und Wohnungsjammer, ihr Einfluß auf die Sittlichkeit, ihr Ursprung aus dem Bodenwucher und ihre Bekämpfung durch demokratische Städteverwaltung.
Landolt, Zur Wohnungsfrage, 1897.
Latscha und Teudt, Nationale Ansiedlung und Wohnungsreform, 1899.
Lechler Paul, Wohlfahrtseinrichtungen über ganz Deutschland, 1892.
Lechler und Schäffle, Nationale Wohnungsreform unter Staatsgarantie, 1893.
Lechler P., Die Wohnungsfrage und die preußischen Ministerialerlasse vom 19. März 1901. (Vortrag, gehalten in der Generalversammlung der evangel. Arbeitervereine Deutschlands zu Speyer am 30. Mai 1901).
Lechler P., Der erste Schritt zur Nationalen Wohnungsreform, Vortrag gehalten 1898 in der Generalversammlung des Deutschen Vereins „Arbeiterheim".
Leipart, Zur Lage der Arbeiter in Stuttgart, 1900.
Lieber (Bielefeld) Gänge durch Jammer und Noth.
May, Wie der Arbeiter lebt, Berlin, 1897.
Walter zur Nieden Dr. jur., „Gebäudesteuer und Wohnungsfrage in Preußen" im Jahrbuch für Gesetzgebung ꝛc., 24. Jahrg. 1. Heft, 1900.
Walter zur Nieden, Dr. jur., Die zweckmäßigere Ausgestaltung der Grund- und Gebäudesteuer. Im Auftrage des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, 1900.
Rußbaum, Prof. H. Chr., Bau und Einrichtung von Kleinwohnungen. Mit 127 Abbildungen. Berlin 1901.
Olshausen und Reinicke, Neuere Gesetzgebung über Wohnungspflege in England und Schottland, 1897.

Oppenheimer, Die Wohnungsnoth und Wohnungsreform in England, 1900.

Rettich, Dr. H., Die Stadterweiterung unter volkswirthschaftlichem Gesichtspunkt. Stuttgart 1899.

Schäffle, Gesellschaftliches System der menschlichen Wirthschaft, 1873, II., S. 518 ff.

Schäffle und Lechler, Neue Beiträge zur nationalen Wohnungsreform, 1897.

Schäffle und Lechler, Die staatliche Wohnungsfürsorge aus Anlaß des Reichstagsbeschlusses vom 14. November 1899.

Schmid und Brüchle, Die Baugenossenschaften des bayerischen Eisenbahnerverbandes, 1900.

Schmoller, Mahnruf in der Wohnungsfrage, in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik und als Sonderausgabe, 1887.

Sinzheimer, Dr. Ludwig, Die Arbeiterwohnungsfrage. Stuttgart, 1901.

Sitte-Camillo, Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen, 1889.

Stier-Somlo, Unser Miethrechtsverhältniß und seine Reform. Göttingen, 19 1.

Stübben, Der Städtebau, 1890.

Stübben, Die Bedeutung der Bauordnungen und Bebauungspläne für das Wohnungswesen. 1902.

Stübben, Allgemeine Bau- und Wohnungshygiene, 4. Band des Handbuches der Hygiene, 1896.

Die Stuttgarter Stadterweiterung mit volkswirthschaftlichen, hygienischen und künstlerischen Gutachten. Herausgegeben vom Stadtschultheißenamt Stuttgart, 1901.

Trüdinger, Die Arbeiterwohnungsfrage, und die Bestrebungen zu ihrer Lösung. In Staatswissenschaftlichen Studien, Jena, 1888, 2. Band.

Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung, Denkschriften des Verbandes deutscher Architekten und Ingenieure, 1897, Heft 2.

Voigt Paul, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten, herausgegeben vom Institut für Gemeinwohl zu Frankfurt, 1901.

Wagner Adolf, Dr., Wohnungsnoth und städtische Bodenfrage. Referat erstattet auf der 11. Hauptversammlung des „Bundes der deutschen Bodenreformer", 1901.

Wagner, Die Sittlichkeit auf dem Lande, 1896. 2. Aufl.

Walcker, Die großstädtische Wohnungsnoth, ihre Ursachen und Heilmittel, 1892.

Weber, Wohnungen und Sonntagsbeschäftigungen der deutschen Arbeiter, 1892.

Weber, Dr Emil, Die Wohnungsfrage für den Arbeiter- und niederen Beamtenstand. Zugleich Rechenschaftsbericht des St. Joseph-Bauvereins zu Hansu für die Jahre 1897 und 1898.

Wolf, Die Wohnungsfrage als Gegenstand der Sozialpolitik, 1896.

Die Wohnungsfrage mit besonderer Rücksicht auf die arbeitenden Klassen. (Berichte von V. A. Huber, Klette, Parisius usw. Berlin, 1865.

Zeitschrift für Wohnungswesens; erscheint seit Oktober 1902 unter Redaktion von Prof. Dr. Albrecht in Groß-Lichterfelde. Verlag von Carl Heymann in Berlin. Die Zeitschrift behandelt alle in das Verwaltungsgebiet einschlagenden Seiten der Wohnungsfrage, insbesondere die Wohnungsgesetzgebung, die Boden- und Wohnungspolitik der Gemeinden, die Fragen der Bauordnung und der Städteerweiterung, die Subventionirung der gemeinnützigen Bauthätigkeit, die Entwickelung derselben und des Baugenossenschaftswesens. Der Rheinische

Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens und der Verband der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigenthums stehenden deutschen Baugenossenschaften haben die Zeitschrift zu ihrem offiziellen Organ gewählt.

Bücher, Die Wohnungs-Enquête der Stadt Basel. 1891.

Schmid, Die Wohnungsverhältnisse der Bediensteten und Arbeiter der bayerischen Staatsbahnen, 1899.

Berlin, Untersuchungen über die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Bevölkerungsklassen in Berlin, 1893.

Böckh, Die Bevölkerungs- und Wohnungsaufnahme vom 1. Dezember 1895 in Berlin. 1890.

Landolt, Die Wohnungsenquête in der Stadt Bern, 1896.

Singer, Soziale Zustände im nordöstlichen Böhmen, 1885.

Die Wohnungsverhältnisse der ärmsten Klassen in Frankfurt a. M. und ihre Reform durch kommunale Fürsorge. Nach einer statistischen Erhebung des Frankfurter Miethervereins, herausgegeben vom Vorstand. 1901.

Die Wohnungsenquête in der Stadt St. Gallen. Bearbeitet von C. Landolt, 1901.

Die Wohnungsverhältnisse der Arbeiter in Halle a. S, bearbeitet von W. Swienty-Halle, 1901.

Die Wohnungsverhältnisse Hamburgischer Unterbeamten im Jahre 1897. Bearbeitet Dr. jur. Karl Pfingsthorn, Hamburg, 1900.

Beiträge zur Statistik der Stadt Mannheim. Im Auftrage des Stadtraths herausgegeben durch das Statistische Amt. Nr. 8. Die Ergebnisse der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1900.

Wörishofer, Die soziale Lage der Fabrikarbeiter in Mannheim und dessen nächster Umgebung. 1891.

Das Wohnungselend der Minderbemittelten in München nach den Ergebnissen der statistischen Erhebungen der katholischen organisirten Arbeiterschaft Münchens, dargestellt von Carl Schirmer. 1899.

Singer, Die Wohnungen der Minderbemittelten in München und die Schaffung unkündbarer kleiner Wohnungen, 1899.

München: Anwesen- und Wohnungszählung vom 2. Dezember 1895 in München, 1897; Ergebnisse der Erhebung vom November 1890 über die Wohnverhältnisse in München, 1894.

Heß, Die Wohnungsverhältnisse der Nürnberger Arbeiterbevölkerung, 1893.

Dr. H. Rettig, Die Wohnungs- und Lebensmittelpreise in Stuttgart und anderen deutschen Großstädten (Württemberger Statistische Monatshefte. 3. Jahrgang. August 1898. S. 97 ff.

Die Wohnungs- und Gesundheitsverhältnisse der Heimarbeiter in der Kleider- und Wäschekonfektion. 1901.

Philippovich und Schwarz, Wohnungsverhältnisse in österreichischen Städten, Wien, 1900 In „Soziale Verwaltung in Oesterreich am Ende des 19. Jahrhunderts." I. Heft 7.

Prag, Wohnverhältnisse in Prag und den Vororten, 1895.

Philippovich, Wiener Wohnungsverhältnisse. Im „Archiv für soziale Gesetzgebung und Statistik", Berlin, 7. Band, 1894, S. 215 ff. Auch als Sonderabdruck erschienen.

Die Wohnungsenquête in der Stadt Winterthur. Bearbeitet von Landolt, 1901.

Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen in den deutschen Großstädten. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1886, Band 30, 31.

Arbeiterwohl, Organ des Verbandes katholischer Industriellen und Arbeiterfreunde. Die Jahrgänge enthalten von Anfang an (1881) sehr viel Material auch über diese Frage.

„Soziale Praxis". Centralblatt für Sozialpolitik, Berlin.

Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, Zeitschrift der Centralstelle für —. Berlin, Heymann.

Statistisches Jahrbuch deutscher Städte.

Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten und Vorschläge zu deren Abhülfe. Gutachten und Berichte, herausgegeben im Auftrage des Vereins für Sozialpolitik. 1. Band. (Einleitung, Gesetzliche Bestimmungen zur Minderung der Wohnungsnoth. Hamburg. Frankfurt a. M. England. Straßburg i. E. Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Großstädte.) 1901.

Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen ꝛc. Zweiter (Schluß-) Band. (Die Wohnungsfrage in Frankreich. Bochum. Chemnitz i. S. Osnabrück. Crefeld. Dortmund. Essen a. d. R. Berlin. Elberfeld. Breslau. Leipzig.) 1901.

Verhandlungen der am 24. und 25. September 1886 in Frankfurt a. M. abgehaltenen Generalversammlung des Vereins für Sozialpolitik über die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten. 1887.

Verhandlungen des Vereins für Sozialpolitik über die Wohnungsfrage (und Handelspolitik). Mit Referaten von Prof. Dr. C. J. Fuchs, Prof. Dr. E. von Philippovich, Landesrath M. Brandts mit Anhang. 1. Die Wohnungsstatistik von Wien und Budapest. Von H. Lindemann. 2. Die Wohnungsfrage in Frankreich. Von Franz Zizek. 98. Bd. der Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Verhandlungen der Generalversammlung in München, 23., 24. und 25. September 1901, 1902.

Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland. 1.—3. Bd. (Inhalt 1. Bd. 1. Abt. und 2. Abt. und 2. Bd.: Deutschland und Oesterreich, 3. Bd.: Schweiz, England, Frankreich, Belgien, Vereinigte Staaten, Rußland, Norwegen, Schweden und Dänemark.) 1901.

Festschrift des Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens. 1902. Theil 1 und 2. Theil 1 gibt u. A. eine Darstellung der bisherigen Thätigkeit des „Rheinischen Vereins". Theil 2 enthält ca. 150 Tafeln ausgeführte Projekte von Arbeiterwohnungen rheinischer Bauvereine, Gemeinden und Stiftungen unter Angabe der Baukosten ꝛc. nebst Besprechung der Projekte durch Geheimen Baurath Stübben in Köln. Das Werk bietet eine reiche Auswahl an zum Theil mustergiltigen Bauplänen sowohl für Ein- und Zweifamilien-Häuser, als auch für größere Miethhäuser.

Die wirthschaftspolitische Gesetzgebung des Großherzogthums Hessen i. J. 1902. Von Braun. Enthält die Gesetze über die öffentlichen Sparkassen, die Errichtung einer Landes-Hypothekenbank, einer Landeskreditkasse, sowie über die Wohnungsfürsorge und Wohnungsaufsicht. 1902.

Die Wohnungsfrage und das Reich. Eine Sammlung von Abhandlungen, herausgegeben vom Verein Reichs-Wohnungsgesetz, als:

1. Die Wohnungsinspektion und ihre Ausgestaltung durch das Reich vom Kreisdirektor Frhrn. v. d. Goltz in Diedenhofen. Reiches Material im Anhang: Entwurf eines Reichsgesetzes; orts- und landesgesetzliche Bestimmungen.
2. Reichshilfe für Errichtung kleiner Wohnungen von Landesrath Dr. Liebrecht, Vorsitzenden der Landes-Versicherungsanstalt Hannover.
3. Die Baugenossenschaften im Rahmen eines nationalen Wohnungsreformplanes von P. Kampffmeyer, ehem. Arbeitersekretär in Frankfurt a. M.
4. Unser Miethrechtsverhältniß und seine Reform von Privatdozent Dr. Stier-Somlo in Bonn.
5. Die Bedeutung der Bauordnungen und Bebauungspläne für das Wohnungswesen von J. Stübben, Geh. Baurath. Preis 1. M.
6. Die deutsche Wohnungsstatistik, ihr gegenwärtiger Stand und ihre Bedeutung für die Wohnungsreform von Dr. Karl Seutemann. Preis 1 M.
7. Wohnungsreform und Lokalverkehr von Dr. Clemens Heiß.
8. Die städtische Bodenfrage von Dr. K. v. Mangoldt.
9. Unsere Wohnungsproduktion und ihre sozialpolitische Regelung von Assessor Dr R. Hirsch.
10. Die Wohnungsfrage und das Reich, eine zusammenfassende Uebersicht von Dr. K. v. Mangoldt.

Schriften der Centralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen.

Heft 1. Die Verbesserung der Wohnungen. Vorberichte und Verhandlungen der Konferenz vom 25. und 26. April 1892 nebst Bericht über die mit derselben verbundene Ausstellung. Mit 208 Abbildungen im Text.

Heft 3. Die Spar- und Bauvereine in Hannover, Göttingen und Berlin. Eine Anleitung zur praktischen Bethätigung auf dem Gebiete der Wohnungsfrage.

Heft 5. Die Beschaffung von Geldmitteln für Baugenossenschaften. Verhandlungen der Konferenz vom 9. Mai 1894.

Heft 13. Die ländlichen Arbeiter-Wohnungen in Preußen. Eine Umfrage von Dr. Ascher, kgl. Kreiswundarzt in Bombst.

Heft 20. Bau- und Einrichtung von Kleinwohnungen. Von Prof. H. Chr. Nußbaum in Hannover. Mit 127 Abbildungen.

Andere Quellen wurden im Texte des Buches angegeben.

Namen- und Sach-Verzeichniß.

Aachen I 4, 66, 278, 288, 330; II 75, 160, 182, 236, 272.
Aarau I 51.
Abele II 22.
Aborte I 202, 222, 224, 226; II 283.
Adickes I 276, 295, 339; II 10, 23, 84, 97, 105, 132, 135, 138, 139.
Adickes, lex — II 135 ff.
Aftervermiethung I 2, 40, 76, 100; II 247.
Alberti II 82.
Albrecht, Dr. I 112, 258, 280, 281.
Allgemeines Stimmrecht II 232.
Alkohol I 96, 98, 241.
Altendorf II 67.
Alteneſſen I 287.
Altona I 5, 66, 89, 91, 334; II 182, 236, 272.
Amerika II 4, 90, 201.
Amſterdam II 111.
Andernach I 287.
Anhalt II 67, 231.
Arbeiterhäuſer und Arbeiterwohnungen I 41, 66, 132, 231, 232 ff. 242; II 299.
Arbeiterhäuſer und Arbeiterwohnungen auf dem Lande I 340; II 266.
Arbeiterheim (Verein) I 93.
Arbeiter-Rentengüter I 345 ff.; II 266.
Arbeiterſchutz II 123.
Arbeiterſchutz im Wohnweſen II 227, 232.
Arbeiterwohl (Verband) I 102, 178.
Arbeitervereine, katholiſche I 186; II 245.
Arbeitervereine, evangeliſche I 188, 192.
Arbeitgeber als Wohnungs-Erbauer I 250, 258, 274.
Arnold II 109.
Aſchaffenburg II 191.
Aub, Dr. I 166.
Auer I 157.
Augsburg I 66; II 272.
Auſſig I 58.
Bachem, Dr. I 155, 157.
Bach II 203.
Baden I 219, 252, 317, 319, 344; II 128, 133, 180, 289.
Bamberg II 67.
Barmen I 66, 160; II 182, 222, 235, 272.
Barth I 167; II 87.
Baſel I 3, 5, 35—42, 66, 89, 92, 229, 248, 249; II 290.
Baſtiat I 151.
Baubank, ſtaatliche II 212 ff., 261.
Baubanken I 176, 179, 183.
Baugenoſſenſchaften I 171, 231, 251, 253, 269, 280, 331, 333 ff; II 47, 68, 246.
Baugenoſſenſchaften in England I 141.
Baugeſellſchaften I 109, 119.
„ gemeinnützige I 107.
„ in Belgien I 114.
„ in England I 142.
Baugewerbe, ſeine ungeſunde Lage II 36 ff., 42.
„ ſeine Geſundung II 41, 68.
„ Befähigungsnachweis II 40.
Bauhandwerker II 41, 114.
„ Berliner II 41.
Baugeſetz, ſächſiſches I 224; II 128, 134, 148, 202.
Bauleihe, engliſche I 291.
Baumeiſter, Prof. II 95, 132.

Baupfandbriefe I 176; II 262.
Bauplätze II 68, 70, 157, 175.
Baukosten II 91.
Bauordnung II 6 ff., 41, 48, 54 ff., 88, 103, 149.
Baufluchtlinie, II 53, 175.
„ in Preußen II 142, 143.
Baugelder-Hypothek, zweite I 290, 296; II 265.
Bauplatzsteuer II 168, 171 ff.
„ in Württemberg II 178.
„ in Frankfurt a. M. II 179.
„ in Kiautschou II 196.
Baustellenhändler II 38.
Bauweise, offene II 49 ff.
Bauwich II 49, 53, 163.
Bayern I 189, 219, 227, 252, 331; II 31, 66, 127, 189, 180, 191, 195, 240.
Beaconsfield I 93.
Bebauungspläne II 22, 41, 48, 71, 72, 90.
„ ihre Staffelung II 66 ff., 264.
Bebel I 155 ff., 170.
Behausungsziffer I 2, 3, 6, 44, 57; II 9, 268.
„ in den englischen Städten II 1, 2.
„ in den belgischen Städten II, 2, 4.
„ in der Schweiz II 4.
„ in Nordamerika II 4.
„ in den deutschen Städten I 3; II 2, 268.
Belgien I 2, 110, 113 ff., 327; II 4, 8, 70, 94, 133, 180, 250.
Bergisch-Gladbach I 288.
Berlin I 1, 3, 4—9, 10—14, 53, 67, 83, 84, 85, 89, 91, 92, 166, 280, 317, 331, 334; II 9, 10, 13, 20, 23, 24, 25, 31, 34, 36, 43, 51, 58, 73, 75, 85, 86, 88, 90, 96, 101, 105, 123, 142, 172, 182, 191, 209, 231, 236, 249, 267, 268, 271, 275.
Berlin, als Grundherrschaft II 14.
Berlins baupolitische Geschichte II 10 ff., 102.
Berliner Baurecht II, 15 ff., 29.
Bern I 42—51, 66, 89, 91, 107; II 4, 108, 260, 262.
Berndorf I 258.
Besitzwechsel der Häuser II 24.
Besitzwechselgebühr, staatliche II 180.
„ städtische II 180 ff.
Besteuerung II 150 ff.
„ der Häuser II 150 ff.
„ der Baugelände II 150, 168, 171, 173 ff.
Betterment (unverdienter Werthzuwachs) II 200 ff.
Bevölkerungs-Wachsthum I 78; II 190, 191.
Bielefeld I 282, 343, 346; II 182, 191.
Bingner II 253.
Birmingham I 135; II 104.
Bismarck I 96, 152.
Blume I 99.
Bocholt II 160.
Bochum I 1; II 67, 182, 235, 236.
Bodelschwingh I 192, 282, 346.
Böhmen I 58.
Bodenlatifundien II 117.
Bodenleihe deutsche II 107 ff.
„ englische 107 ff.
Bodenpolitik, liberal-individualistische II 84, 91.
„ gemeindliche II 103, 104, 141 ff.
„ staatliche II 104.
„ von Stiftungen II 104.
„ in Kiautschou II 196.
Bodenrecht, soziales II 121 ff.
Bodenreform II 120 ff.
Bodenreformer, Bund der deutschen — II 122.
Bodenrente I 48; II 21.
Bodenwerth II 94.
Bodenwerthsteigerung II 96 ff., 100.
Bologna I 308.
Bonn I, 287.
Booth I 121.
Borsicht v. II 130, 149.
Boundary Street I 134.
Brandenburg I 71, 170, 217, 317; II 67, 235.
Brandts Fr., I 257, 258, 286; II 241.
Brandts M., I 114, 117, 176, 178, 267, 271, 284, 307, 309; II 73, 212, 216, 217, 220, 223.
Braun's Archiv II 132.
Braunschweig I 317; II 67, 180, 272.

Bremen I 1, 5, 308; II 4, 41, 53, 67, 168, 272.
Brentano I 163.
Breslau I 1, 3—10, 66, 73, 83, 84, 89, 91, 92; II 9, 87, 105, 160, 162, 182, 191, 236, 268, 270, 271.
Britz II 184.
Bromberg I 346, 351.
Brünn I 57, 58, 84.
Brüssel I 118, 291; II 70.
Brüx I 58.
Bucher L. I, 96.
Bücher Dr. C. I 3, 36, 81, 90; II 124, 233, 257.
Bürgerliches Gesetzbuch II 256.
Campagna von Rom I 64.
Cannstadt I 90.
Capitallatifundien II 117.
Capitalismus I 152; II 119.
Carret, Dr. I 278.
Cahn, Dr. I 100.
Centralbarlehnskasse in Bayern II 220.
„ in Preußen II 220.
Centralstelle für Wohnwesen II 213 261.
Centralverein für das Wohl der arbeitenden Klassen I 152.
Centrumspartei I 161, 167.
Charlottenburg I 1, 6, 287, 330; II 87, 98, 101, 142, 160, 182, 186, 191, 236, 268, 271, 276.
Chemnitz I 1, 29—32, 66, 83; II 6, 271.
Chikanierstreifen II 165.
China II 123, 197, 198.
Citybildung I 81; II 21, 89 95, 191.
Classen II 132.
Cohn Louis I 171, 173, 174.
Colmar II 67.
Communalabgabengesetz in Preußen II 155, 171, 182.
Conrad I 163.
Conservative I 161.
Consumvereine I 142, 171, 282.
Cottage I 232.
Cronenberg II 156.
Crüger Dr. I 280.
Culturkampf I 105, 152.
Dachwohnungen II 45 ff.
Dänemark I 107; II 89, 94.
Dahlem I 172.
Damaschke II 121, 123, 160, 164, 177, 182, 184, 185.
Danzig I 4, 66, 86; II 182, 236, 271, 282.
Darmstadt I 200.
Dickens I 125.
Diederichs II 197.
Dölger Dr. II 44.
Dortmund I 66, 330, 334; II 160, 182, 235, 236, 272.
Doppelhaus I 232.
Dreesbach I 249.
Dreiklassenwahl II 87, 231, 233 ff.
Dreißigjähriger Krieg II 5.
Dresden 3, 4, 5, 6, 8, 9, 66, 83, 84, 89, 91, 92, 224, 246, 260, 274, 308; II 85, 268, 271, 279.
Ducpetiaux I, 113
Dülken I 287, 288; II 157.
Düren II 235.
Düsseldorf 4, 66, 219, 246, 260, 271, 330, 337; II 56, 105, 113, 160, 162, 182, 191, 217, 234, 235, 272.
Duisburg I 285, 287, 289, 308, 329; II 157, 160, 161, 182, 235, 236.
Ebeling Dr. II 248.
Eberstadt II 20, 21, 22, 24, 26, 33, 35, 90, 93, 109, 176, 181.
Eberswalde II 160.
Edinburg I 204.
Eger I 58; II 127.
Eigenthumshaus I 246, 276, II 5, 35, 211.
Einfamilienhaus I 118, 143, 232, 238; II 5, 67, 73, 94, 146, 211.
Einkommens-Verhältnisse I 102.
Einzelhaus I 99.
Eisenbahner bayerische I 19, 253, 280; II 273.
Eisleben I 251.
Elberfeld I 1, 4, 66, 215; II 160, 161, 182, 191, 235, 272.
Elisabeth von England I 119.
Ellerbeck I 256.
Elsaß-Lothringen I 218, 317; II 180, 240.
Emden I 246.

Emmerich I 287.
Engel I 163.
Engels Friedrich I 154, 156, 158, 169.
England I 2, 119—147, 205, 206, 246, 263, 324, 326, 352; II 8, 90, 94, 117, 123, 126, 133, 201, 207, 241.
Englische Arbeitszeit II 209.
Enteignungsplan I 130; II 126.
Enteignungsrecht I 108; II 124, 265.
„ der Gemeinden II 124, 265.
„ in Holland II 126.
„ in Preußen II 127.
„ in Bayern II 127, 129.
„ in Baden II 128.
„ in Sachsen H 128.
„ in Hessen II 296.
„ der Gemeinden in England I 129, 132.
Erbbaurecht I 293, 296; II 106 ff.
Erfurt II 182, 236.
Erfurter Programm I 156.
Ertragswerth II 153.
Eschweiler II 160.
Essen I 1, 4, 215, 219, 246; II 157, 160, 182, 191, 235, 236, 272.
Eßlingen I 90.
Etterbeck II 70.
Euskirchen I 288.
Evangelisch-sozialer Congreß I 175.
Eynern II 137.
Fäcalienverwerthung II 68.
Familienhaus II 43, 68.
Familienleben I 31, 32, 94, 103.
Faucher II 5, 6, 71.
Favoriten I 58.
Fehlheim I 342.
Festungsstädte (Zuwachssteuer) II 203.
Feuerversicherung II 31.
Fischer Theodor II 83.
Fleisch II 85, 253, 255.
Flensburg II 160.
Fourier I 109.
Francois II 197.
Frank I 189.
Fränkl Dr. II 227.
Franken I 193.
Frankenheim I 73, 342.
Frankfurt a. M. I 1, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 23, 66, 83, 84, 89, 91, 92, 148, 200, 295; II 9, 52, 58, 75, 88, 93, 96, 105, 111, 113, 135, 139, 179, 182, 191, 217, 235, 237, 268, 270, 272, 274.
Frankfurt a. M., Zwangsumlegung II 139.
Frankfurter Verein zur Förderung des Arbeiter-Wohnungswesens I 343.
Frankfurt a. O. I 5; II 180, 236, 283.
Frankreich I 1, 2, 109 ff., 324; II 133, 180.
Freese I 68; II 41.
Freiberg, S. II 67.
Freiburg Br. I 3, 246, 260.
„ Beurbarungshäuser I 260.
Freisinnige Partei I 166.
Freiwirthschaft, Freihandel (freies Spiel der Kräfte) I 84, 104, 109, 114, 119, 152, 164, 165, 248; II 6, 121, 123.
Freund Dr. II 245.
Freizügigkeit II 250 ff.
Friedrich II. von Preußen II 12, 13.
Frommel I 93.
Fuchs I 338; II 88.
Fürth II 188.
Galen v. I 162.
Geländespekulation II 165 ff.
Gemeindeordnungen I 80; II 18, 235 ff.
Gemeinde-Sozialismus I 121, 302.
Gemeinde-Sozialismus und Wahlrecht in England II 241.
Gemeindesteuern I 117, 327.
Gemeindlicher Wohnungsbau I 245, 260.
Gemeiner Werth I 328; II 94, 154 ff., 164.
Gemeinnützige Bauvereine I 180, 183, 322.
Genf I 260, 308.
Genossenschafts-Häuser I 277.
General-Commissionen I 179, 347; II 135.
Genossenschaft, latente I 150.
Gent I 113; II 70.
George Henry II 120.
Gerresheim II 157.
Gesundheit, öffentliche II 43.
Gesundheitsgesetzgebung in England I 127.
Gesundheitspflege, deutscher Verein für öffentliche — I 99, 205; II 248.
Gesundung ungesunder Häuser und Quartiere I 129, 226; II 265, 296.

Gewerbeaufsichtsbeamte (Berichte derselben) I 86; II 282 ff.
Gitschin I 58.
Gladbach-M. I 299, 308, 335; II 160, 182, 222.
Glasgow I 125, 136, 139.
Gnauck-Kühne I 100.
Gneist II 163.
Göhre I 29, 90, 242.
Görlitz I 3, 84; II 160, 172, 182, 236.
Göttingen I 260, 280, 334.
Goltz v. d. I 209, 212; II 258.
Graz I 57, 58.
Grävell II 186, 247.
Greifswalde I 283.
Gretzschel I 338.
Großindustrie I 250, 258.
Großlichterfelde II 160.
Großstadtbildung II 88 ff.
Grundherrschaft II 5, 13.
„Gründungs"-Periode von 1873, II 15.
Grundbuch I 332; II 177, 304.
Grund- und Hausbesitzer I 80; II 20.
„ „ „ ihr Privilegium in den Gemeindevertretungen II 232, 236.
Grund- und Hausbesitzervereine II 23, 139.
Grundsteuer II 94.
Grundsteuerordnung in Preußen vom 16. März 1895, II 175.
Grunewald II 98, 100.
Gummersbach I 289.
Halberstadt II 182.
Halle S. I 3, 5, 66, 89, 91, 251, 295; II 41, 113, 182, 235, 271, 279.
Hallgarten II 202.
Hamburg I 3, 4, 5, 6, 8, 9, 27, 67, 83, 84, 89, 91, 92, 218, 223, 230, 327; II 41, 67, 133, 163, 180, 205, 209, 268, 271, 277.
Hanau I 270.
Hannover I 3, 4, 8, 9, 66, 89, 91, 280, 281, 309, 317, 319, 322, 334; II 191, 235, 237, 271.
Hanssen II 170.
Hansestädte I 317.
Harburg I 335; II 67.
Hasenclever II 287.
Haus- und Grundbesitzer II 87.
„ „ „ -Monopol II 20 ff.
„ „ „ -Vereine II 246 ff.
Hausbaukosten I 112; II 46 ff.
Hausbau auf Speculation II 36 ff.
Hausteuer I 328; II 94, 155 ff.
Haushofer Dr. I 165.
Haußmann I 60.
Havelbruch I 73.
Hecht II 24.
Heerdt I 329.
Heidelberg I 3, 269; II 133.
Heilbronn I 90, 246.
Heilsarmee I 121.
Heimarbeiter, Wohnverhältnisse II 281.
Heimstätte I 344.
Held II 174.
Helferich II 170.
Helgoland II 235.
Herkner I 248.
Herford II 135.
Hernals I 58.
Herne II 191.
Hertzka II 123.
Heß, Dr. Hans I 21.
Hessen I 218, 222, 317, 344; II 67, 133, 217, 219, 288, 292.
Hessen-Nassau I 281, 317, 319; II 136, 235, 237, 292 ff.
Heyl v. I 166.
Hill, Octavia I 147.
Hitze Dr. I 190, 192, 348.
Höhscheid II 157.
Hohenzoller'sche Boden- und Wohnungspolitik II 11 ff.
Holland II 93, 180.
Homburg, Pfalz I 313, 351.
Horacek II 97.
Huber V. A. I 102, 120, 149.
Hugo C. II 267.
Hypothekenbanken II 93, 103.
„ -Bank, Rheinische II 26.
Hypotheken-Verschuldung, steigende II 28 ff.
Jäger, Dr. E. I 166, 188; II 163, 195.
Jhering II 8.
Individualistisches Wirthschaftssystem I 57; II 6, 10, 84 ff., 120.

Industrie-Wohnstraßen I 185; II 254.
Insbruck I 58, 84, 207.
Invaliden-Versicherung I 315 ff., 343; II 215, 226—228.
Irmer II 137.
Italien I 2, 64, 101; II 133.
Kaiserslautern II 191.
Kaiserswerth II 157.
Kaldenkirchen I 288; II 157.
Kalifornien I 303.
Kampffmeyer I 335.
Kanalkosten I 329, 331; II 69.
Kansas I 302.
Kapitalmarkt, deutscher II 33.
Karlsbad I 57.
Karlsruhe I 3, 5, 22, 66, 260; II 75, 87.
Karolinenthal I 58.
Kasernirungsrente II 21, 91.
Kassel I 66, 246, 260, 276, 343; II 182, 271.
Katheder-Sozialisten I 163.
Kattowitz II 191, 284.
Kautsky II 243.
Kellerwohnungen I 206; II 43 ff.
Kiautschou II 188, 196.
Kiel I 3, 4, 5, 89, 256, 287: II 160, 271.
Kleefeld I 334.
Kleinbahnen II 208.
Kleinhaus II 43, 146.
Kleinhaus, gesetzlicher Begriff II 263, 302.
Kleinhäuser in England I 140.
Kleinwohnungsbau I 244 ff., 324, 325; II 7, 9, 55.
Kleinwohnungsbau, seine öffentlichrechtliche Organisation II 210 ff.
Kleinwohnungsbau in Hessen II 292 ff.
Knauer I 91.
Koblenz II 56.
Köbner Dr. II 197.
Köchlin I 247.
Kögler Dr. II 286.
Köln I 3, 5, 8, 66, 85, 89, 91, 219, 288, 330; II 4, 56, 58, 67, 75, 156, 160, 161, 182, 191, 235, 236, 272.
Königsberg I 3, 4, 8, 9, 83, 86; II 236, 271.
Köpenick II 160.
Köröši II 43.
Kollectivistisches Wirthschaftssystem II 120.
Kommunalabgabengesetz in Preußen II 146, 154, 171.
Kopenhagen I 107, 327.
Krankenkassen, öffentliche I 320.
Krefeld I 66, 288; II 157, 182, 236, 272.
Kreisordnung in Preußen II, 17.
Krieger, Dr. II 229.
Krupp I 258.
Kurella Dr. II 270.
Kurfürstendamm, Berlin II 98, 185.
Laband II 225.
Ladenschluß, früher II 210.
Laissez faire I 151.
Landarbeiter II 251, 283, 285, 286.
Landes-Creditkasse in Hessen II 217, 294.
Landesversicherungsamt bayerisches II 37, 40.
Landflucht II 251.
Landhaus II 52.
Landolt I 42, 91, 92; II 4.
Landwirthschaft II 33.
Landsberg II 67, 282.
Langenberg II 156.
Latscha I 185.
Lausanne I 51, 91.
lease, englische II 108.
Lebensversicherung I 116.
Lechhausen II 191.
Lechler I 175, 184.
Ledigenheime II 265, 303.
Leipart I 22.
Leipzig I 1, 2, 3, 4, 5, 8, 83, 84, 89, 91, 92, 272, 283, 295; II 41, 87, 105, 111, 268, 271, 281.
Leitsätze für das Vorgehen des Reichs II 260.
„ f. d. V. der Einzelstaaten II 261.
Lennep II 157.
Lette I 152.
Lepreux I 114.
Leubuscher II 229.
Leuthold I 205.
Lieber I 93.
Liberalismus I 79, 149, 151, 163, 164, 167; II 123.
Liebrecht I 184, 266, 273, 278, 284, 316, 319, 338; II 216, 229.

Liegnitz I 5; II 236.
Lindemann Dr. II 267.
Linden II 191.
Linz a. D. I 52, 58, 308.
Linz a. Rh. I 287.
Liverpool I 136, 139, 204.
Logierhäuser, öffentliche I 138, 263; II 265.
Lohnfrage II 85, 90.
London I 52, 53, 81, 84, 120, 121, 125, 133, 147, 292, 306; II 1, 22, 41, 110.
Londoner Grafschaftsrath I 126, 139; II 201, 208.
Ludwigshafen a. Rh. I 281; II 191.
Lübeck I 5, 6, 89, 91; II 4, 41, 67, 75, 229.
Lüneburg I 224.
Luftraum auf die Person I 14, 16, 21, 39, 54, 74, 204 ff.
Luzern I 50.
Lyon I 109.
Magdeburg I 3, 8, 9, 66, 89; II 162, 236, 271.
Mailand I 308; II 208.
Mainz I 66; II 133, 203.
Malstatt-Burbach II 156, 160, 172.
Manchester I 136.
Manchesterlehre I 152, 165.
Mangold, Dr. v. I 195; II 84, 114, 221.
Mannheim I 3, 4, 5, 8, 9, 66, 67, 219, 260, 278, 287, 294; II 75, 88, 111, 271, 275.
Massenmiethhaus I 238; II 92, 146.
Massenquartiere I 220.
Marx Carl I 168.
May I 66, 341.
Mecklenburg I 71, 317; II 117, 127.
Medizinalpolizei I 225.
Meiderich II 157.
Meiningen I 231.
Meissen II 85.
Merzig I 74, 289.
Mettmann II 157.
Metz I 4, 66.
Meyer, Alexander II 166, 171, 185.
Meyer'sche Stiftung in Leipzig I 237, 272, 283.
Miether, ihre Stellung II 21, 27, 32, 34.
Miethhaussteuer II 155 ff.
Miethkaserne I 6, 143; II 7, 17, 30, 42, 66.
Miethkaserne, ihr Siegeszug II 267.
Miethpreise I 15, 40, 46, 65—69, 92; II 32, 88.
Miethpreise für den Kubikmeter I 16, 40, 47, 66, 88.
Miethrecht II 256 ff.
Miethsteigerung, gewerbsmäßige I 18; II 21, 24 96 ff., 272, 276.
Millionenbauern II 100.
Militsch I 73.
Mittelalter I 148, 174; II 5, 10, 12, 77, 107, 123.
Mittelfranken I 317.
Minnesota I 303.
Miquel I 86, 164, 182, 191; II 167, 171, 175, 230, 253, 256.
Moltke II 81.
Mosler I 98, 99.
Mülhausen I 66, 232, 278.
Mülhausen, Arbeiterstadt I 247.
Mühlhausen II 67.
Mülheim a. Rh. I 275; II 67, 160, 161.
Mülheim a. R. I 308.
München I 3—9, 14—19, 66, 84, 85, 89, 91, 100, 166, 204, 282, 287; II 20, 23, 24, 37, 44, 46, 49, 61, 67, 69, 75, 85, 88, 97, 148, 191, 268, 271, 272.
München, Herbergen I 18.
Münster W. I 330; II 160.
Napoleon III. I 60, 109.
Nationalisirung des Bodens II 121.
Nationalliberale Partei I 165, 166; II 234.
Naumburg II 160.
Neapel I 64.
Neese I 1.
Neuenburg I 260.
Neu-Lerchenfeld I 58.
Neuß I 287; II 135, 157.
Neusalz II 160.
Neuseeland II 177.
Neuweissensee II 160.
Nieden Walter zur — I 328; II 156, 161.

Niederbayern I 317.
Niederösterreich II 286.
Newyork I 302; II 75, 201.
Nöll II 159, 164, 175, 182.
Nordamerika I 2, 302.
Nürnberg I 21, 66, 260; II 188, 191, 272.
Oberbayern I 317.
Oberfranken I 71, 317.
Oberhessen I 71, II 160.
Oberpfalz I 317.
Oberschlesien I 243, 250.
Oberverwaltungsgericht in Preußen II 164, 172.
obstructive buildings I 129; II 132.
Odenkirchen I 287.
Oertel II 235.
Oesterreich I 2, 51, 69, 104, 205, 321, 325, 326; II 94, 111, 133, 180, 299 ff.
Ohligs II 157.
Oldenburg I 317.
Opladen I 287; II 157.
Oppeln II 284.
Oppenheimer I 135, 143, 145, 206.
Osnabrück I 1.
Ostdeutschland I 10, 72, 258; II 74, 271.
Ostelbien I 345; II 284.
Ostpreußen I 71, 73, 317, 343, 351; II 117, 283.
Ottakring I 58.
Pachnicke II 245.
Paderborn II 172.
Pagenthorn II 169.
Palermo I 64.
Pankow II 160.
Panoramastraßen II 52, 77.
Paris I 53, 59—64, 84, 218.
Parisius I 152.
Parlamentszüge II 207.
Peabody-Stiftung I 145; II 291.
Peel R. I 119.
Pest II 43, 58, 133.
Pfalz I 317.
Phalanstère I 109.
Philadelphia II 4.
Philippovich I 51, 68, 206; II 111.
Pichler Dr. I 192.
Picot I 113.
Pilsen I 51, 58.
Pirna II 85.
Plätze, öffentliche II 78, 81.
Polizeivorschriften über Wohnwesen I 217 ff.
Pommern I 71, 317.
Posen I 317; II 117, 286, 271.
Potsdam II 12, 87, 236.
Prag I 51, 57, 84; II 97, 133.
Preußen I 190, 218, 220, 251, 327; II 20, 29, 66, 127, 135, 157, 180, 208, 234, 235.
Preußen, Erlasse vom 19. März 1901 I 197; II 246.
Preußen, Erlaß vom 2/20. Okt. 1899 II 158.
Prostitution I 13.
Proudhon I 157.
Radevormwalde I 288.
Raffalovich I 61.
Rahts Dr. II 229.
Raiffeisenvereine I 342.
Recklinghausen II 160.
Rees II 157.
Regensburg II 67.
Reichel I 166.
Reichenberg I 51, 52, 57, 58.
Reichstag I 192, 255.
Reichsverfassung (über das Wohnwesen) II 224.
Reichsversicherungsamt II 37.
Reichswohnungsgesetz II 230, 256 ff.
„ Verein I 195, 231.
Reihenhaus I 233.
Reincke I 205.
Reinickendorf II 160.
Rentengüter I 346 ff.
„ für Arbeiter I 190.
Rheindahlen II 157.
Rheinischer Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens I 112, 209, 213, 284, 309, 336.
Rheinprovinz I 281, 284, 308, 309, 317; II 222, 235, 237.
Rheydt I 288; II 67, 157.
Richter Dr. II 227, 284.
Richter Eugen I 157.
Riehl II 81.
Rieselfelder II 68.
Ringstraßen II 77.

Rixdorf II 161, 191.
Rodbertus I 149.
Römisches Recht II 119, 123, 139.
Rösicke II 245.
Rom, altes I 105.
Ronsdorf I 287; II 157.
Roscher I 80.
Rosland I 113, 307.
Rotterdam II 105.
Rowton-Haus I 139.
Rubner Dr. II 229.
Ruhrort II 157.
Rumänien II 117.
Rußland I 104.
Saarbrücken II 67.
Saargebiet I 250.
Sachsen I 71, 204, 205, 219, 224, 230, 252, 259, 317, 319, 344; II 20, 31, 128, 134, 148, 180, 202, 231, 238.
Sachsen-Anhalt I 317.
Sachsengänger I 73; II 285.
Salzburg I 58, 84.
Sandenprozeß II 93.
Sax I 159.
Say I 151.
Schall I 248
Schäffle I 162, 175, 184; II 227.
Schilling II 56.
Schippel I 155.
Schirmer I 14, 189; II 163, 195.
Schlafgängerwesen I 2, 53, 58, 89, 100, 264; II 228, 247, 269, 270.
Schlafgängerwesen in England I 138.
Schlesien I 71, 73, 317, 343.
Schleswig-Holstein I 281, 317, 319; II 235, 239.
Schmidth I 108.
Schmoller I 83, 87, 95, 103, 163, 278.
Schnezler I 106.
Schöneberg II 184, 186, 191.
Schollenbindung II 252.
Schottland II 117.
Schrameier Dr. II 197
Schwaben I 317.
Schwachhausen II 169.
Schwalbe II 43, 44.
Schwalbe'sches Gesetz I 237.
Schweiz I 105.
Schuldzinsen-Abzug (Haussteuer) II 153.
Schulze-Delitzsch I 151, 270, 279.
Schweidnitz II 160.
Selbsthilfe I 104, 141, 150, 245; II 211.
Seyboth I 167.
Seydel II 225.
Shaftesbury I 119.
Siebengebirge II 128.
Singer I 68, 88, 245; II 97.
Singer Paul I 169, 171, 175.
Sitte Camillo II 79.
Sittlichkeit I 66, 93—96, 100, 103.
„ auf dem Lande I 70; II 285.
Slums I 121, 130.
Smet de I 308.
Smichow I 58.
Smith Adam I 151; II 14.
Sozialdemokratie I 11, 153, 167, 169, 244, 338, 339; II 241 ff., 255.
Sozialdemokratie, Wohnungsprogramme II 287, 288.
Sozialdemokratische Gemeindewahl-Programme (für Brandenburg, für Sachsen, für München, für Hamburg) I 171.
„Soziale Praxis" II 70, 73, 139, 221, 245, 246.
Sohnrey I 343.
Solidarheft I 270.
Solingen I 287, 288; II 157, 160.
Solon II 119.
Sonnenberg in Thüringen I 32—34.
Sonntagsruhe II 210.
Spandau II 236.
Sparkasse, belgische I 114, 308.
Sparkassen, öffentliche I 307, 342.
„ Reservefonds I 310.
„ Ueberschüsse I 311.
Speculation in Gelände I 81, 85, 88; II 85 87, 88 ff., 91, 103, 164 ff., 189, 194.
Speculativer Hausbesitz II 8, 11, 23 ff., 28, 153.
Spöhrer I 313.
Staatsbürgschaft für die Baupfandbriefe I 176; II 219.
Staatshilfe I 153, 245; II 211.
Staatssozialismus II 10.

Stadterweiterung II 67, 103, 132, 141 ff., 212.
Stadtgärten II 78.
Städtebau II 74 ff.
Städtetag, Hannöver'scher II 232.
Städte-Wachsthum I 76–81.
Städtische Baupolitik II 1 ff.
Städtische Bodenpolitik II 84 ff.
Städtische Steuerpolitik II 151 ff.
Städtische Verkehrspolitik II 203.
Staffel-Bauordnung II 54 ff., 66 ff., 263.
Statistisches Jahrbuch deutscher Städte I 3, 4, 5, 6, 8.
Steglitz II 160.
Stein II 89, 98, 114.
Steinthal Dr. II 228.
Stempelsteuer in Preußen I 331.
Sterblichkeit II 43.
Sterblichkeitsziffer I 56, 96, 97.
Stettin I 34, 83; II 191, 236, 271.
Steuerbegünstigungen für Kleinwohnungen I 324 ff.; II 263.
Steuerbegünstigungen für Kleinwohnungen in Oesterreich I 299 ff.
St. Gallen I 51, 106, 107, 108.
Stier-Somlo II 257.
St. Ingbert II 191.
Stolz Dr. I 279.
Stralau II 160.
Straßburg I 1, 4, 24—27, 66, 212, 219, 260; II 75, 272, 280.
Straßenbahnen II 187.
Straßenbau II 66, 142 ff.
Straßenkosten I 329, 331; II 69.
Stuart Mill II 184.
Stübben II 58, 66, 77, 132, 147.
Stuttgart I 4, 22, 66, 90, 211, 219, 264; II 49, 50, 51, 65.
Superficies, römische II 107.
Tabakarbeiter, Wohnverhältnisse II 281.
Terraingesellschaften II 85, 165, 186.
Teudt I 184.
Theilhaft I 270.
Thorn II 282
Thüringen I 71, 317.
Tirpitz II 197.
Trakehnen I 72.
Trap I 108.
Trieft I 57, 58.
Trier II 75.
Trimborn Dr. I 304.
Troppau I 58.
Trübinger I 258.
Trunksucht I 94, 96.
Tuberkulose I 97; II 227, 229, 277, 286.
Turin I 308; II 208.
Uthbremen II 169.
Urfahr I 52.
Unverdienter Werthzuwachs II 183 ff., 196.
„ „ (Betterment) II 200 ff.
Unterfranken I 317.
Unfall-Versicherung I 320, 321.
„ „ landwirthschaftliche I 344.
Umsatzsteuer, städtische II 94, 180 ff.
„ in Kiautschou II 196.
Ulm I 90, 260; II 204.
Uerdingen II 157.
Verein für Sozialpolitik I 1, 2, 164.
Vereinigte Staaten I 104.
Verschuldung, ländliche II 29, 118.
„ nationale II 28, 118.
„ städtische II 28, 29, 92.
Viersen II 157, 160.
Vogt I 165.
Vohwinkel I 275; II 160.
Voigt O. II 10, 11, 12, 14, 17, 31, 34, 96, 98, 101, 186.
Volksheilstätten II 229.
Volksverein für das katholische Deutschland I 231.
Vollmar I 156.
Vorgärten II 49, 67.
Vorkaufsrecht II 261.
„ in Kiautschou II 196.
Vorortverkehr II 85, 205 ff.
Währing I 58.
Wagner Ad. I 70, 71, 163; II 170, 173.
Wald I 288; II 157.
Wahlrecht II 20, 23, 87, 235 ff.
Wahlrecht in England I 121, 125; II 241.
Washington I 302, II 4.
Wasserstraßen I 185; II 205.
Weber Max II 286.

Wehrkraft I 99.
Weihe I 190, 348.
Weise Dr. I 286.
Wellstein II 137.
Wermelskirchen II 160.
Werthsteuer in Kiautschou II 196.
Werthzuwachs, unverdienter II 183 ff., 196, 200.
Werthzuwachs in Kiautschou II 196.
Westdeutschland II 19, 271.
Westfalen I 28, 71; II 235, 237, 281, 317.
Westpreußen I 317; II 282, 283.
Wieliczka I 58.
Wien I 51, 53—59, 68, 84, 98; II 61, 75, 97, 286.
Wiener-Neustadt I 58.
Wiesbaden I 66, 330; II 160.
Wilhelmsburg II 160.
Winterthur I 51, 106, 107, 109.
Wirth II 198.
Wißmann II 197.
Wohlfahrtspflege auf dem Lande II 192.
Wohndichtigkeit I 7, 8, 44, 53, 66, 83.
Wohndichtigkeit in deutschen Großstädten II 271.
Wohngesetz, ehernes II 34, 71, 90, 96.
Wohnstatistik I 2, 8, 9, 36.
„ der deutschen Großstädte II 267 ff.
Wohnungs-Amt I 211.
„ staatliches II 212.
Wohnungsbank, staatliche I 176; II 261.
Wohnungsbau, gemeinnütziger I 265, 322; gesetzlicher Begriff II 262.
Wohnungsbau, spekulativer II 37, 224.
Wohnungsbau-Commission I 208.
Wohnungs-Congreß, internationaler I 113.
Wohnungs-Feudalismus I 80.
Wohnungsgeldzuschüsse II 85, 90, 192.
Wohnungs-Gesetz II 272.
Wohnungsgesetzgebung in England I 129 ff.
Wohnungs-Inspektion I 208; II 211, 248, 254, 297.
Wohnungsnoth, die Thatsachen I 2 ff., 80; II 267 ff.
Wohnungsnoth auf dem Lande I 70—74; II 284.
Wohnungsnoth und ihre Ursachen I 75—92.
Wohnungspflege I 208; II 211.
Wohnungsüberfüllung I 92.
Wohnungswechsel I 94.
Wohnungswucher I 1, 131, 153; II 119, 258.
Wohnziffer I 91.
Wolf Henry I 307.
Wolfenbüttel I 287.
Wolfram I 167.
Wollenweber I 271.
Woolwich II 184.
Worsement II 201.
Wülfel I 334.
Wülfrath II 157.
Württemberg I 219, 252, 317, 344; II 178, 180, 204, 240, 274, 289.
Würzburg I 287; II 41, 75.
Wurm I 171.
Zedlitz-Neukirch v. I 350.
Zimmerstatistik I 8, 91.
Zimmervermiethung, Zunahme der gewerbsmäßigen II 269.
Zizkov I 58.
Zonen-Bauordnung II 54 ff., 58 ff., 72.
Zonen-Enteignung II 130 ff.
Zürich I 51, 69, 91, 216.
Zukunftsstaat I 155, 156, 245; II 287.
Zuwachsrente II 94, 184 ff.
Zuwachssteuer II 188, 203.
Zwangsenteignung II 103, 124 ff.
Zwangsumlegung II 130 ff.
Zwangsumlegung in Frankfurt II 135 ff.
Zweibrücken II 191.

DATE DUE

SEP 16 1974			

DEMCO 38-297

3 2044 029 610 813

HD
7287
J17
cop.2